

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
20.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift öffentlicher Teil	3
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 1	14
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 2	15
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 2 .	39
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 2 ...	78
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 2	79
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 3	86
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 3 .	120
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 4	121
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 4 .	122
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 5	123
GR 20.06.2024, Anlage zu TOP 6	140

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Donnerstag, 20.06.2024

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:30 Uhr

Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

2. Bürgermeister

Friedrich, Klaus

3. Bürgermeister

Horak, Bernd

Mitglieder des Gemeinderates

Hauck, Petra

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Seger, Christopher

Distler, Eva-Maria, Dr.

Dürr, Helga

Hauck, Volker

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

Schneider, Anke

Vogel-Weigel, Lena

Frau Gemeinderätin Dr. Eva-Maria Distler kommt um 19.17 Uhr während der Beratung zu TOP 2 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung.

Frau Gemeinderätin Lena Vogel-Weigel kommt um 19.04 Uhr während der Beratung

zu TOP 2 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung.

Wohlfart, Monika

Verwaltung

Habersack, Markus

Konrad, Christine

Ripperger, Stefan

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Geulich, Robert

Schmitt, Thomas

Schuller-Hauck, Andrea

Pohly, Josef

Siedler, Herbert, Dr.

Wolf, Detlef

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Bebauungsplan "Gut Wöllried"; Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
Vorlage: BV/032/2024
- 2 Bebauungsplan "Gut Wöllried"; frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: BV/044/2024
- 3 12. Änderung Flächennutzungsplan; frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
BauGB
Vorlage: BV/045/2024
- 4 Bauvorhaben Vorderer Talweg; Gestaltung des Regelquerschnitts
Vorlage: BV/040/2024
- 5 Vollzug wasserrechtlicher Vorschriften; Stellungnahme der Gemeinde Rottendorf als Träger öffentlicher Belange zur wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Drainagewasser sowie gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen des Grundstücks Flur-Nr. 3052/9 stammend in die Landeite
Vorlage: BV/039/2024
- 6 Gemeinderat Rottendorf
Erlass der 1. Änderung der Geschäftsordnung
Vorlage: GL/020/2024
- 7 Bürgerversammlung vom 12. April 2024;
Behandlung der in der Versammlung mündlich vorgetragenen Anträge und Wortmeldungen
Vorlage: GL/016/2024
- 8 Sonstiges
- 8.1 Informationen für den Gemeinderat
- 8.2 Fragen aus dem Gemeinderat
- 8.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen Zuhörer. Er stellt fest, dass für die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.05.2024 ohne Einwendungen.

1 Bebauungsplan "Gut Wöllried"; Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs Vorlage: BV/032/2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ beschlossen.

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Planungsziele entstand aus Sicht der Gemeinde Rottendorf die Zielrichtung, die beiden Flurstücke 5573/5 und 5566/4 komplett zu überplanen, um eine Weiterentwicklung der baulichen Anlagen in Richtung Rottendorf ausschließen zu können. Hierfür ist es erforderlich, den Geltungsbereich zu ändern.

Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gut Wöllried“ wird wie in der Anlage 1 dargestellt geändert.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Bebauungsplan "Gut Wöllried"; frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: BV/044/2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zwischenzeit wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Mit diesem soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Herr Jestaedt und Herr Greiner vom beauftragten Planungsbüro Jestaedt + Partner erläutern die Planfassung.

Aus dem Gemeinderat kommen Nachfragen, ob die Anzahl der Bäume auf der geplanten Stellplatzanlage den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht und woraus sich die geplante hohe Stellplatzanzahl ergibt. Anschließend fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ und der Vorentwurf der Begründung mit den umweltbezogenen Informationen werden in der Fassung vom 11.06.2024 gebilligt. Mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ und dem Vorentwurf der Begründung mit den umweltbezogenen Informationen sind die Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und dabei ist ihnen Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Abstimmungsergebnis: 13:2 beschlossen

3 12. Änderung Flächennutzungsplan; frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: BV/045/2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.03.2024 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am

28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zwischenzeit wurde der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Mit diesem soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf der Begründung mit den umweltbezogenen Informationen werden in der Fassung vom 11.06.2024 gebilligt.

Mit dem Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorentwurf der Begründung mit den umweltbezogenen Informationen sind die Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und dabei ist ihnen Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Abstimmungsergebnis: 13:2 beschlossen

4 Bauvorhaben Vorderer Talweg; Gestaltung des Regelquerschnitts Vorlage: BV/040/2024

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 19.11.2021 hat der Gemeinderat schon einmal ausführlich über die Gestaltung des Regelquerschnitts beraten und folgenden Beschluss gefasst: „Der Vorderer Talweg soll im Mischungsprinzip mit Nutzflächen, die nicht baulich getrennt sind, ausgeführt werden.“ Für die Gestaltung der weiteren Entwurfs Elemente konnte in dieser Sitzung kein Konsens gefunden werden.

Seitdem wurde die Straßenplanung pausiert, da der Kanal im Zuge der Baumaßnahme mit saniert werden muss und verlässliche Vorgaben für dessen Dimensionierung nicht vorgelegen haben. Das lag daran, dass im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage Würzburg eine neue Schmutzfrachtberechnung erstellt wurde, die mit allen einleitenden Gemeinden abgestimmt werden musste. Jetzt liegt der erste Entwurf für die Schmutzfracht im Prognosezustand vor, so dass nun auch die Entwurfsplanung für die Baumaßnahme Vorderer Talweg erstellt werden kann. Hierfür benötigt das Planungsbüro eine Entscheidung zur Gestaltung der weiteren Entwurfs Elemente. Zusätzlich zur Querschnittsgestaltung muss auch die Gestaltung der Kreuzungsbereiche entschieden werden.

Als Baukosten für die Vorplanung wurden vom beauftragten Planungsbüro ca. 3.940.000 € geschätzt. Das Bauvorhaben muss in Bauabschnitten umgesetzt werden. Es ist auch möglich, nur den Bauabschnitt mit der schlechten Oberfläche von der Würzburger Straße bis zum Mittleren Talweg umzusetzen. Der Bordstein ist konstruktiv und verkehrsrechtlich nicht erforderlich. Die Mehrkosten für einen zusätzlichen Bordstein aus Granit betragen ca. 75 €/m, d.h. auf die Länge des Vorderen Talwegs von ca. 520 m errechnen sich ca. 39.000 €. Die Mehrkosten für eine Fahrbahngestaltung mit Kleingranitpflaster betragen ca. 220.000 € brutto.

Die Mitglieder des Gemeinderats erörtern ausführlich die Vor- und Nachteile der zu entscheidenden Gestaltungselemente. Die negativen Auswirkungen eines Bordsteins auf die Barrierefreiheit und als mögliche Stolperfalle sowie als Leitelement für die Autofahrer werden gegeneinander abgewogen. Ebenso wird die gestalterische Wirkung von Bordstein oder Muldenrinne sowie verschiedenen Farbtönen der Betonpflastersteine in der Fläche und im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen gewürdigt. Auch werden die Anliegenwünsche aus der Rahmenplanung zur Gestaltung der Verkehrsflächen in die Entscheidung mit einbezogen, insbesondere der Wunsch nach Pflastersteinen in der Fahrspur zur Verkehrsberuhigung. Anschließend fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Die Randeinfassungen sind mit einer Zeile Granitgroßpflastersteinen herzustellen.

Abstimmung: Einstimmig

Beschluss:

Die Gehspur ist mit Betonrechtecksteinen in einem roten Farbton herzustellen.

Abstimmung: 6:9 abgelehnt

Beschluss:

Die Gehspur ist mit Betonrechtecksteinen in einem gelb-beige-grauen Farbton herzustellen.

Abstimmung: 9:6 beschlossen

Beschluss:

Die Gehspur ist zur Fahrspur durch einen Bordstein mit 2 cm Höhe und anschließender dreizeiliger Rinne aus Granitkleinpflastersteinen abzugrenzen.

Abstimmung: 8:7 beschlossen

Beschluss:

Die Fahrspur ist mit einer Oberfläche aus Asphalt herzustellen.

Abstimmung: 11:4 beschlossen

Beschluss:

Die Kreuzungsbereiche sind mit aufgehellter Oberfläche herzustellen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig abgelehnt

**5 Vollzug wasserrechtlicher Vorschriften; Stellungnahme der Gemeinde Rottendorf als Träger öffentlicher Belange zur wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Drainagewasser sowie gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen des Grundstücks Flur-Nr. 3052/9 stammend in die Landleite
Vorlage: BV/039/2024**

Sachverhalt:

Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens wird die Gemeinde Rottendorf aufgefordert, als Träger öffentlicher Belange Stellung zu nehmen und Bedingungen, Auflagen und Hinweise abzufassen. Es handelt sich bei dem Antrag um eine neue wasserrechtliche Erlaubnis. Das Drainagewasser und das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll gedrosselt in die angrenzende Landleite eingeleitet werden. Die Rückhaltung soll in Form eines offenen Erdbeckens erfolgen. Die Einleitung in die Landleite erfolgt über die dafür von der Gemeinde Rottendorf vorgehaltene, bestehende Verrohrung. Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der beantragten Einleitung in den Vorfluter Landleite wird ohne Bedingungen, Auflagen und Hinweise zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**6 Gemeinderat Rottendorf
Erlass der 1. Änderung der Geschäftsordnung
Vorlage: GL/020/2024**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren vom 13.05.2024 herrschte Einigkeit darüber, dass aufgrund der vielen Entscheidungen, die für die 1.000-Jahr-Feier Rottendorfs im Jahr 2025 zu treffen sind, der Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren zum beschließenden Ausschuss ernannt werden soll. Wenn alle weiteren Ideen und Vorbereitungen mit finanziellem Bedarf

über den Gemeinderat beraten und beschlossen werden sollen, werden sich die Arbeiten in die Länge ziehen und es gibt evtl. keine rechtzeitigen Entscheidungen, um bestimmte Ideen umsetzen zu können. Wenn der Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren zum beschließenden Ausschuss ernannt wird, ist der Gemeinderat entlastet und es gibt schnellere Entscheidungen.

Den Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren nur für den auf den Aufgabenbereich der 1.000-Jahr-Feier als einen beschließenden Ausschuss zu ernennen, ist aus Sicht von Bürgermeister und Verwaltung nicht notwendig, wegen Art. 9 Abs. 2 der Geschäftsordnung. Demnach stehen Entscheidungen beschließender Ausschüsse unbeschadet Art. 88 GO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung durch den Gemeinderat. Eine Nachprüfung muss nach Art. 32 Abs. 3 GO erfolgen, wenn der erste Bürgermeister oder dessen Stellvertreter im Ausschuss, ein Drittel der stimmberechtigten Ausschussmitglieder oder ein Viertel der Gemeinderatsmitglieder die Nachprüfung durch den Gemeinderat beantragen. Der Antrag muss schriftlich, spätestens am siebten Tag nach der Ausschusssitzung beim ersten Bürgermeister eingehen. Weiterhin wird es wohl so sein, dass der Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren in diesem Jahr und im nächsten Jahr ausschließlich mit dem Thema 1.000-Jahr-Feier befasst sein wird.

Da auch im Haushalt 2024 nur 10.000 € für das Jubiläum enthalten sind, empfiehlt es sich den Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren zum beschließenden Ausschuss zu ernennen. Die Art. 66 und 68 GO sind hierbei zu beachten. D. h. die Ausgaben müssen unabweisbar und die Deckung muss gewährleistet sein. Das gilt auch für vorgesehene Verpflichtungen zu Leistungen der Gemeinde. Ein Nachtragshaushalt ist nicht erforderlich, da die Ausgaben für das Jubiläum im Verhältnis zu den Gesamtausgaben des Haushaltsplans nicht erheblich sind. Erheblich sind sie, wenn sie 3 % der Ausgaben des Vermögenshaushalts überschreiten. Das Landratsamt Würzburg empfiehlt eine betragsmäßige Begrenzung der Befugnisse des Kulturausschusses. Wir schlagen daher vor, Entscheidungen jeder Art mit finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde auf 50.000 € zu begrenzen – wie beim Bauausschuss. Die Entscheidung über überplanmäßige Ausgaben ist auf 25.000 € und über außerplanmäßige Ausgaben auf 13.500 € begrenzt. Das ist jeweils der doppelte Wert der Befugnisse des 1. Bürgermeisters.

Aufgrund einiger Nachfragen betont der Vorsitzende, dass er auch damit leben kann, wenn der Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren heute nicht als beschließender Ausschuss ernannt wird. Am Ende fasst der Gemeinderat aber dann doch folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Geschäftsordnung. Der Entwurf der 1. Änderung der Geschäftsordnung, der der Sitzungsniederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

7 Bürgerversammlung vom 12. April 2024; Behandlung der in der Versammlung mündlich vorgetragenen Anträge und Wortmeldungen Vorlage: GL/016/2024

Sachverhalt:

In der Bürgerversammlung am 12. April 2024 wurden folgende Anträge und Wortmeldungen mündlich vorgetragen:

Frau Gertrud Reuß-Emmerling, Rothof 11, 97228 Rottendorf spricht die fehlende Radwegbeschilderung nach der Bahnunterführung Richtung Rothof an. Wenn man nach der Brücke gleich links fährt gibt es kein Radwegschild, welches nach Rothof zeigt. Gleiches gilt, wenn man den Radweg von Estenfeld kommend am Rossert vorbei zur Straße nach Rothof fährt. Hier gibt es zwar Radwegeschilder, die nach Rottendorf und nach Gerbrunn zeigen, aber es gibt kein Radwegschild, welches nach Rothof zeigt. Bürgermeister Roland Schmitt bedankt sich für den Hinweis und sagt zu, dies zu prüfen und ggf. die Radwegeschilder nachträglich aufzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei einer Ortseinsicht begutachteten Bürgermeister und Verwaltung die vorhandene Beschilderung und stellten fest, dass die Hinweise von Frau Reuß-Emmerling stimmen. Bürgermeister und Gemeindeverwaltung nehmen daher die Hinweise von Frau Reuß-Emmerling auf und sprechen sich dafür aus, die fehlenden Schilder durch den Bauhof anzubringen zu lassen und somit eine lückenlose Beschilderung des Radwegs von Estenfeld kommend herzustellen. Hierzu wird ein neues Fahrradwegschild an der Kreuzung Kürnacher Weg/Am Rossert (beim Bildstock) mit der Beschriftung der Orte (Rothof, Lengfeld, Estenfeld und Rottendorf/Gerbrunn) und entsprechenden Kilometerentfernungen angebracht. Ebenso werden vor und nach der Bahnunterführung in der Rothofer Straße noch Hinweisschilder ergänzt, die den offiziellen Verlauf des Radweges kennzeichnen.

Das zweite Thema von Frau Reuß-Emmerling ist die Lärmbelästigung, die von der Bundesautobahn A 7 kommt und auf Rothof einwirkt. Seit dem Brückenbau und der Rodung vieler Bäume, die bis heute noch nicht wieder aufgeforstet wurden, hat die Lärmbelastung deutlich zugenommen. Sie glaubt, dass nach dem Brückenbau auch die Verkehrsmenge zugenommen hat. Auch ist der Asphalt auf der neuen Brücke von solcher Beschaffenheit, dass der Verkehrslärm nicht reduziert wird. Eine Wiederaufforstung der gerodeten Bäume würde den Lärm sicher deutlich dämpfen. Frau Reuß-Emmerling fordert deshalb aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und/oder eine Geschwindigkeitsreduzierung in dem Bereich der Autobahnbrücke Rothof. Bürgermeister Roland Schmitt kann hierzu berichten, dass aktuell das Planfeststellungsverfahren für den sechsspurigen Autobahnausbau der A 7 in diesem Bereich läuft. In diesem Verfahren hat sich die Gemeinde geäußert und aktiven Lärmschutz, falls der sechsspurige Ausbau kommt, gefordert. Wegen des geplanten sechsspurigen Ausbaus glaubt er nicht, dass die Wiederaufforstung so schnell kommt. Auch er vermutet, dass sich das Verkehrsaufkommen seit der Fertigstellung des Brückenbaus erhöht hat. Im Übrigen kann im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum geplanten sechsspurigen Ausbau der Bundesautobahn A 7 jeder Bürger selbst seine Anliegen und Bedanken direkt beim Bauherren vorbringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Anhörung im Planfeststellungsverfahren zum sechsspurigen Ausbau der Bundesautobahn A 7 (Fulda - Würzburg) im Abschnitt südlich der Anschlussstelle Würzburg/Estenfeld - Autobahnkreuz Biebelried hat die Gemeinde Rottendorf in ihrer Stellungnahme neben den Punkten Straßen und Wege, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der PWC-Anlage, Grundstücksnutzung und Sonstiges auch den Punkt Lärmschutz angesprochen. Es wurde der Regierung von Unterfranken mitgeteilt, dass die Gemeinde Rottendorf im Hinblick auf die durch die Verbesserungsmaßnahme zu erwartende Erhöhung der Verkehrszahlen das Ergebnis des Schallschutzgutachtens nicht akzeptiert und die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen fordert. Beim Neubau der Rothofbrücke wurde eine entsprechende Nachrüstung bereits statisch berücksichtigt und von der Autobahn GmbH zur Umsetzung beim sechsspurigen Ausbau versprochen. Wir hoffen, dass unser Einwand Erfolg hat und berücksichtigt wird. Die Anregung von Frau Reuß-Emmerling mit der Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich wird dankend aufgegriffen und an die Regierung von Unterfranken weitergeleitet. Ob dies allerdings nach Ablauf der Anhörungsfrist noch geprüft und berücksichtigt wird, ist nicht bekannt.

Herr Karl Scheckenbach, Friedhofstraße 15, 97228 Rottendorf ist Bürgerbusfahrer und geht auf den geplanten Neubau des Getränkemarktes im Edeka-Markt Trabold ein. Bisher konnten die Gäste der Bürgerbusse vom Wendehammer in der Alten Landstraße aus sowohl den Edeka-Markt als auch den Norma-Markt besuchen. Kommt jetzt der Getränkemarkt, droht der Durchgang zwischen Edekaparkplatz und dem Wendehammer in der Alten Landstraße wegzufallen. Herr Scheckenbach bittet darauf zu achten, dass trotz Neubau des Edeka-Getränkemarktes ein Durchgang zwischen dem Wendehammer der Alten

Landstraße und dem Edeka-Parkplatz bleibt. Nur so ist es auch zukünftig möglich, dass die Gäste der Bürgerbusse beide Märkte vom Wendehammer der Alten Landstraße aus besuchen können. Bürgermeister Roland Schmitt bedankt sich auch für diesen Punkt, den er gerne aufnimmt und prüft. Natürlich ist dies schwierig, da es sich hier um eine private Baumaßnahme handelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der ehemals bestehende Fußweg war zu keinem Zeitpunkt als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Es handelte sich um einen reinen Privatweg des Grundstückseigentümers, dessen öffentliche Nutzung zeitweilig durch den Grundstückseigentümer geduldet wurde.

In der Gemeinde Rottendorf sollen neue wichtige Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln entstehen. Insbesondere das Angebot an Drogerieartikeln fehlt bisher in der Gemeinde.

Für die Vorhaben sind als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage Bebauungsplanänderungen mit der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung darf durch die Bebauungspläne allerdings keine Agglomeration (mehrere Einzelhandelsgroßbetriebe in räumlichem Zusammenhang) entstehen. Ein Kennzeichen für eine Agglomeration ist die fußläufige Erreichbarkeit mehrerer Lebensmittelmärkte von einem Parkplatz aus.

Eine Fußwegeverbindung zwischen Edeka und Norma würde daher den Ausbau des Edeka-Marktes und die Errichtung eines selbstständigen Getränkemarktes daneben verhindern. Daher können wir dem Erhalt eines öffentlichen Fußwegs zwischen Edeka-Markt und Norma-Markt aus Sicht der Gemeinde Rottendorf nicht nachkommen.

Herrn Martin Häußler, Frankenstraße 2, 97228 Rottendorf geht es um die Kommunale Wärmeplanung. Er möchte wissen, wie hier der aktuelle Stand ist, nicht, dass die Wärmeplanung in Rottendorf erst auf den letzten Drücker kommt. Bürgermeister Roland Schmitt kann hierzu berichten, dass die Gemeinde bereits einen Förderantrag gestellt hat. Eine Förderzusage von der Regierung liegt aber noch nicht vor, der Planungsauftrag kann deshalb auch noch nicht vergeben werden. Wir sind zu dem Thema Wärmeplanung auch schon mit der Firma Gasuf und den Stadtwerken im Gespräch. Zwei Firmen, die im Gut Wöllried ansässig sind, werden auch schon mit Fernwärme aus dem MHKW versorgt. Neben dem geplanten Baugebiet Am Sand West, für welches die Leitung für Fernwärme vom MHKW schon liegt, sollen noch weitere Teilbereiche von Rottendorf angeschlossen werden. Hier laufen Gespräche mit den Stadtwerken Würzburg. Ferner gibt es an der Autobahn und auf den Dächern in Rottendorf schon beträchtliche Photovoltaikanlagen und um Rottendorf herum sind zahlreiche Windräder geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wärmeplanung ist für Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtend zu erstellen und muss **bis zum 30.06.2028** vorliegen. **Bis dahin gilt die 65% erneuerbare-Energien-Vorgabe nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nur in Neubaugebieten.**

Förderung für die Erstellung der Wärmeplanung durch die Kommunalrichtlinie des Bundes gibt es mit bis zu 90% Förderung. Für die Gemeinde Rottendorf wurde der Förderantrag am 17.10.2023 gestellt. Es liegt noch keine Zusage vor. Eine Beauftragung vor Förderzusage ist förderschädlich.

Das Land Bayern und die Kommunen haben sich noch nicht auf ein geeignetes Finanzierungsmodell geeinigt (Konnextitätsprinzip). Erst mit der Einigung darf eine Übertragung der Aufgabe Wärmeplanung vom Land an die Kommunen erfolgen.

Das Land Bayern hat noch keine/n Leitfaden / Handreichung für die Beauftragung von externen Fachplanern erstellt. Der Leitfaden ist erforderlich, um die Anforderungen an eine Wärmeplanung, die den gesetzlichen Vorgaben entspricht, gesichert erfüllen zu können.

Frau Roswitha Bell, Estenfelder Straße 27, 97228 Rottendorf spricht den Ausgang vom Friedhof zur Estenfelder Straße hin an. Als sie jüngst mit ihrem Enkel diesen Ausgang benutzte, wurde der Enkel fast überfahren. Grund war, dass ein Bus auf der Estenfelder Straße fuhr und ein Pkw entgegenkam. Der Pkw bremste nicht ab als er dem Bus begegnete, sondern fuhr mit unverminderter Geschwindigkeit über den Gehweg, der in dieser Straße und im Bereich des Ausgangs am Friedhof abgesenkt ist. Frau Bell schlägt vor, auf dem Gehsteig vor dem Ausgang aus dem Friedhof einen Verkehrsbügel aus Metall anzubringen, damit die Fußgänger geschützt sind. Irgendwann passiert hier sonst einmal ein schlimmer Unfall. Der Gehweg ist niedrig und barrierefrei, dies hat Vor- und Nachteile, so Bürgermeister Roland Schmitt. Wir werden diesen Verkehrspunkt in die nächste Verkehrsschau mit aufnehmen und uns mit der APG wegen des Busverkehrs in der Estenfelder Straße in Verbindung setzen. Ein Problem in der Estenfelder Straße ist

auch immer der parkende Verkehr bei Beerdigungen mit vielen Teilnehmenden. Dieser findet oft auch auf dem Gehweg statt. Fakt ist, dass in der Estenfelder Straße Tempo 30 km/h gilt. In vielen anderen Straßen wurden die Bushaltestellen bereits für viel Geld erhöht – auch in der Estenfelder Straße. Teilweise halten die Busse - entgegen der Pläne – aber auf der gegenüberliegenden Seite.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Hinweis wurde in einer Ortseinsicht am 29.05.2024 mit dem zuständigen Sachbearbeiter für Verkehr der Polizeiinspektion Würzburg-Land, Herrn Schraud, besprochen. Herr Schraud stellte vor Ort fest, dass der Zugang zum örtlichen Friedhof über die Estenfelder Straße sehr großzügig und übersichtlich gestaltet ist. Ebenso gilt an dieser Stelle Tempo 30 km/h. Aus Sicht der Polizeiinspektion Würzburg-Land besteht daher an dieser Stelle kein Handlungsbedarf für die Gemeinde Rottendorf. Die Gemeindeverwaltung sieht das genauso und schließt sich der Entscheidung der Polizeiinspektion Würzburg-Land an.

Frau Sieglinde Seiler, Würzburger Straße 20a, 97228 Rottendorf will wissen was mit dem Gehöft – ehemals Pferdehof Graf – auf dem Hasenberg passieren soll oder passieren wird. Bürgermeister Roland Schmitt dankt auch für diese Frage. Bei dieser Baumaßnahme handelt es sich um eine privilegierte Baumaßnahme, aber der frühere Bauherr konnte die Baumaßnahme leider nicht zu Ende führen. Der jetzige Eigentümer ist nicht privilegiert. Er sucht nun einen Käufer, der wiederum privilegiert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück FINr. 416 liegt im Außenbereich (außerhalb der bebauten Ortslage). Hier ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es einer im Sinne des Baugesetzbuchs privilegierten Nutzung dient.

Baurechtliche Situation

Auf dem Grundstück wurde im Jahr 2016 der Neubau einer Reithalle mit Betriebsleiterwohnung, eines Reitplatzes, eines Pferdestalles, einer Mistlege und einer Wasserzisterne genehmigt. Diese Anlage eines Pferdehofes konnte nur unter der Maßgabe genehmigt werden, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Außenbereich privilegiert. Als gewerblicher Pferdehof wäre das Vorhaben im Außenbereich nicht genehmigungsfähig gewesen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass als Betreiber des Pferdehofes ein Landwirt gefunden werden muss.

Aktuelle Situation

Der Eigentümer des Grundstücks ist kein Landwirt, der privilegiert ist. Daher sucht er derzeit einen Betreiber, der Landwirt ist. Ein solcher Betreiber konnte noch nicht gefunden werden. Wenn ein Betreiber feststeht, soll die Anlage fertiggestellt werden.

Herr Herbert Seiler, Würzburger Straße 20a, 97228 Rottendorf hat keinen Wunsch und auch keine Anregung für eine Verbesserung, obwohl er vieles zu kritisieren hätte. Er möchte heute ein Lob für den Bauhof aussprechen. So wie dieser die Grünflächen insbesondere in der Würzburger Straße und im Friedhof in diesem Jahr gepflegt hat sucht im Landkreis schon seinesgleichen. Bürgermeister Roland Schmitt freut sich sehr über dieses Lob und verspricht es an die Mitarbeiter im Bauhof weiterzugeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Stolz und Freude hat Bürgermeister Roland Schmitt das Lob von Herrn Herbert Seiler an die Mitarbeiter im Bauhof weitergegeben.

Zu dem Thema der Radwegebeschilderung von Frau Reuß-Emmerling stellt der Gemeinderat nochmals ausdrücklich fest, dass auf der Rothofer Straße jeweils ein entsprechendes Radwegeschild, wenn man von Rottendorf Richtung Rothof fährt, vor der Bahnunterführung angebracht werden soll und ein Radwegeschild, wenn man von Rothof nach Rottendorf fährt, ebenfalls vor der Bahnunterführung angebracht werden soll.

Daraufhin fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Ausführungen und Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anträgen und Wortmeldungen in der Bürgerversammlung am 12. April 2024 werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

8 Sonstiges

8.1 Informationen für den Gemeinderat

- Herr Michael Grimm vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen und Würzburg war bei der Gemeinde und hat den neuen Revierleiter für das Forstrevier Kürnach Herrn Jonas Bayer vorgestellt. Herr Bayer ist der Nachfolger von Herrn Germann-Michael Hahn, der in den wohlverdienten Ruhestand gegangen ist. Auf Nachfrage, ob Herr Bayer auch hinsichtlich der Mittelwaldbewirtschaftung die Richtung seines Vorgängers vertritt, sagt der Vorsitzende, dass ihm dies noch nicht bekannt ist.
- Bei den Architektouren 2024, einer Veranstaltung der Bayerischen Architektenkammer, ist die Gemeinde Rottendorf gleich mit zwei Objekten vertreten. Und zwar mit dem Kinderhaus am Grasholz und mit dem Begegnungsbahnhof. Beide Objekte können am 29.06.2024 unter Leitung der verantwortlichen Planer besichtigt werden.
- Bürgermeister Roland Schmitt bedankt sich noch einmal bei allen Wahlhelfer*innen aus dem Gemeinderat, die bei der Europawahl am 09.06.2024 geholfen haben und im Einsatz waren.

8.2 Fragen aus dem Gemeinderat

Es gibt keine Fragen aus dem Gemeinderat.

8.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Es gibt keine Wortmeldung.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister

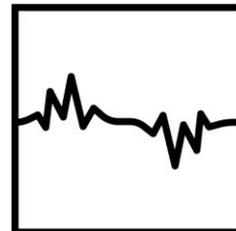
Anlage Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Abbildung genordet und unmaßstäblich

sv-tasch

Sachverständigenbüro für Akustik,
Schallimmissionsschutz und Bauphysik



sachverständigenbüro
tasch gmbh & co. kg
akustik
schallimmissionsschutz
bauphysik

zweierweg 6
97074 würzburg
0931 907 82200
0176 6372 3067

mail@sv-tasch.de
www.sv-tasch.de

Gemeinde Rottendorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“
12. Änderung des Flächennutzungsplans
Schallimmissionsschutz

Auftraggeber Wolfgang Roth
Georg-Engel-Str. 19
97076 Würzburg

Bericht - Nr.: 24-011-02

B.Eng. M.Tasch
Bearbeitung

Dipl.-Ing.(FH) W. Tasch

Würzburg, 24.04.2024



Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten und 5 Seiten Anlagen



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung.....	3
2 Unterlagen.....	4
3 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes	5
4 Schallemissionen	6
4.1 Straßenverkehr.....	6
4.2 Schienenverkehr.....	7
4.3 Schallemissionen Gewerbe	7
4.4 Schallemissionen Parkplatz.....	11
5 Schallimmissionen	12
6 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz.....	19
Anlage 1: Immissionsberechnung	1.1
Bebauungsplan, Geltungsbereich (Quelle /1/).....	1.1
Geometrie der Berechnung.....	1.2
Eingabewerte der Berechnung.....	1.4



1 Aufgabenstellung

In der Gemeinde Rottendorf wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gut Wöllried" am westlichen Ortsrand der Gemeinde aufgestellt. Das ca. 9 ha große Plangebiet ist weitgehend bebaut und umfasst den überwiegend als Veranstaltungsstätte sowie gewerblich genutzten historischen Gutshof, einen landwirtschaftlich genutzten Bereich sowie einen Wertstoffhof. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Areals vor. Die Planungen umfassen den Bau weiterer Veranstaltungsgebäude, eines Parkplatzes im Süden des Geltungsbereichs sowie einer landwirtschaftlichen Halle.



Quelle: Jestaedt + Partner (/1/)

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen dieses Projektes sind die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der B 8, der Kreisstraße WÜ 28, der Bahnstrecke, des Gewerbegebiets Würzburg Ost auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der Nachbarschaft zu untersuchen.



Der Umfang der Arbeiten umfasst im Einzelnen folgende Leistungen:

- Ermittlung der Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen
- Erstellung eines 3-D Rechenmodells mit Abbildung des Geländes und der Emissionen
- Zusammenstellung und Darstellung der zu erwartenden Schallimmissionen
- Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen und der für die geplante Nutzung anzustrebenden Orientierungswerte (DIN 18005)
- Falls die Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten werden, sind Planungsempfehlungen bzw. Vorgaben zusammenzustellen, die sicherstellen, dass zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sein werden
- Formulierungsvorschlag für die in den Bebauungsplan aufzunehmenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

2 Unterlagen

Zur Bearbeitung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- /1/ Jestaedt + Partner, Büro für Raum- und Umweltplanung
Vorhaben- und Erschließungsplan, Städtebauliches Konzept, Planstand 14.03.2024
- /2/ TA Lärm, August 1998,
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
zuletzt geändert 01.07.2017
- /3/ 16.BImSchV 2020-11
Schall 03, 2012, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen
- /4/ RLS-19, 2020
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
- /5/ DIN ISO 9613-2 Entwurf, September 1997 und Fassung Oktober 1999
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren
- /6/ SoundPLAN GmbH, Backnang
„SoundPLAN 9.0“, PC-Programm zur Schallimmissionsprognose
Das Programm ist geprüft auf Konformität gemäß den QSI-Formblättern zu
VDI 2714:1988-01, DIN ISO 9613-2:1999-10, Schall 03:1990, RLS 90:1990,
VDI 2720 Blatt1:1997-03
- /7/ VDI 2719:1987-08
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- /8/ BAYSIS Bayerisches Straßeninformationssystem, Straßenverkehrszählung 2021
- /9/ Bayerisches Landesamt für Umwelt, 08/2007
Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage
- /10/ Schall-03, 2012
Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen
- /11/ Stadt Würzburg, Bebauungsplan Gewerbegebiet Würzburg- Ost



- /12/ Gutachten 21-053-01 Dipl. Ing.(FH) W.Tasch, Gut Wöllried, 06.08.2021
- /13/ Netz AG, Prognose 2030
 Zugzahlen der Strecken 5209 Nordgleis und 5910

3 Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes

Das zu untersuchende Gebiet liegt zwischen der Straße Wöllried (WÜ 28) und der Bundesstraße B8.



Quelle: openstreetmap.org

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Gut Wöllried und der Wertstoffhof Wöllrieder Hof angesiedelt. Auch die Errichtung eines Parkplatzes mit PKW-Stellplätzen ist geplant.

Die vorgesehenen Nutzungen haben gemäß TA Lärm des Schutzgrad eines Gewerbegebiets (GE-Gebiet). Die Geräusche infolge von Straßenverkehr an den Gebäuden sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete einhalten.

Orientierungswerte Verkehr und Gewerbe (ORW) BBI 1 zu DIN 18005	ORW _{Tag} / dB(A)	ORW _{Nacht} / dB(A) Verkehr / Gewerbe
GE- bzw. hier SO-Gebiet	65	55 / 50

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005



In der Nachbarschaft des Plangebiets sind gewerbliche und Wohn-Nutzungen vorhanden. Bei diesen Nutzungen müssen unter Berücksichtigung der Vorbelastung folgende Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Abs.6.1 eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte Gewerbe (IRW) TA Lärm Abs. 6.1	IRW _{Tag} / dB(A)	IRW _{Nacht} / dB(A)
GE-Gebiet	65	50
M – Gebiet	60	45
WA-Gebiet	55	40

Einzelne kurzzeitigen Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

4 Schallemissionen

4.1 Straßenverkehr

Das Bauvorhaben ist dem Verkehrslärm der Kitzinger Straße und der Bundesstraße B8 ausgesetzt. Der Berechnung der Immissionsbelastung infolge von Straßenverkehr werden die um 20 % erhöhten Verkehrszahlen der Straßenverkehrszählung von 2021 des BAYSIS (/8/) zugrunde gelegt.

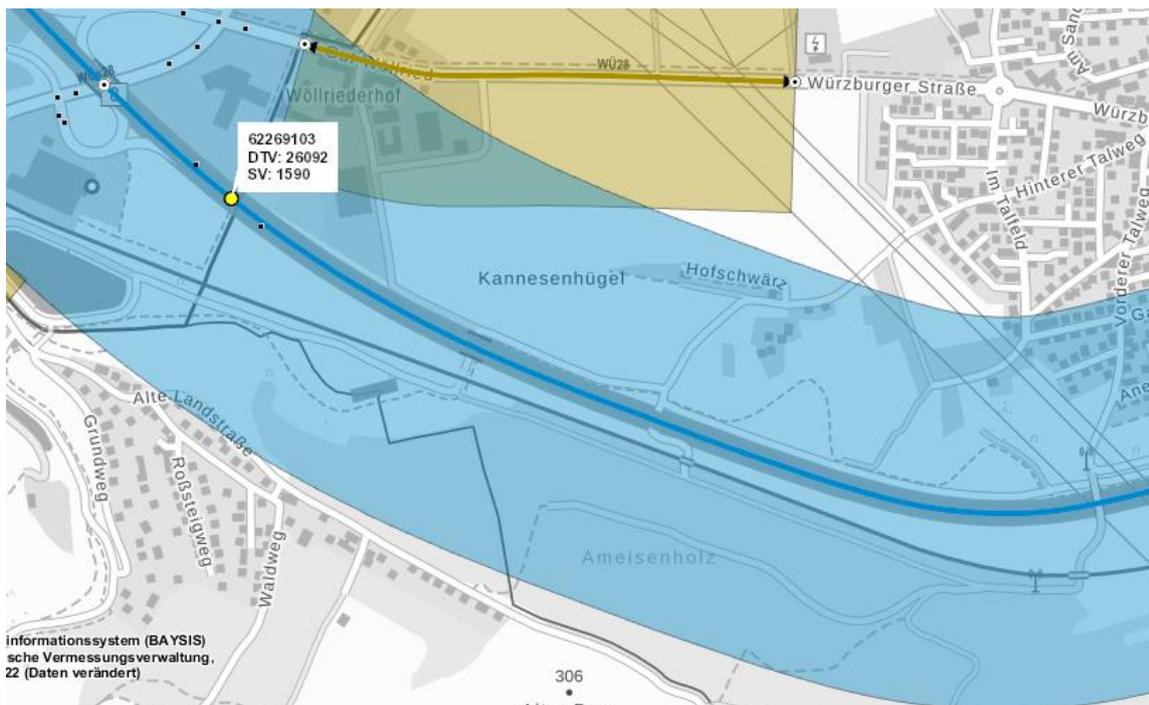


Abbildung 1 Verkehrsbelastung 2021 /8/



Die Umrechnung des Schwerlast Verkehrs wird gemäß den Vorgaben der RLS-19 (/4/) vorgenommen.

Bezeichnung	Verkehrsstärke DTV Tag /Nacht Kfz	LKW 1 Anteil Tag / Nacht	LKW 2 Anteil Tag / Nacht	zul. Geschwindigkeit km/h	Oberfläche
B8	31.310	1,8 / 2,1	4,3 / 4,0	100	Nicht geriffelter Gussasphalt
Kitzinger Straße	16.205	0,9 / 1,1	1,5 / 1,3	50	Nicht geriffelter Gussasphalt

Tabelle 2 Eingabewerte Straßenverkehr

Die Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen infolge von Straßenverkehr erfolgen gemäß RLS-19 mit Hilfe des Programms SoundPLAN 9.0 (/6/).

4.2 Schienenverkehr

Die Emissionen infolge des Schienenverkehrs errechnen sich aus den Daten der Zugzahlenprognose 2030 der Netz AG für die Strecke 5209 Nordgleis und 5910 (/13/):

Zugart	Anzahl		v_max_Zug km/h	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband											
	Tag	Nacht		Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl
GZ-E	0	92	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8						
GZ-E	6	4	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	10								
ICE	45	5	230	4-V1	2										
ICE	48	6	250	3-Z9-A32	2										
ICE	24	6	280	1-V1	2	2-V1	9								
RB/RE-E	42	4	160	5-Z5-A10	2										
RB/RE-E	20	6	160	5-Z5-A10	2	5-Z5-A8	1								
Summe	185	123													

Abbildung 2: Eingangswerte Strecke 5910 Schienenverkehr Quelle /13/

Zugart	Anzahl		v_max_Zug km/h	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband											
	Tag	Nacht		Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl
GZ-E	81	22	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8						
GZ-E	9	3	120	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8						
GZ-E	2	2	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	10								
RB/RE-E	74	10	160	5-Z5-A16	1										
RB/RE-E	68	10	160	5-Z5-A12	1										
RB/RE-V	16	2	140	6-A8	4										
Summe	250	49													

Abbildung 3: Eingangswerte Strecke 5209 Schienenverkehr Quelle /13/

4.3 Schallemissionen Gewerbe

Auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirken gewerbliche Schallimmissionen infolge des Gewerbegebiets Würzburg Ost ein.

Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Würzburg Ost festgesetzten zulässigen Lärmemissionen sind:



- 2.2 GE-B1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit beschränkten Nutzungen
Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen und Einrichtungen deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von tagsüber 55 dB(A)/m² nachts 40 dB(A)/m² überschreiten
 - b) Anlagen gem. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4
- 2.3 GE-B2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit beschränkten Nutzungen
Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen und Einrichtungen deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m² überschreiten
 - b) Anlagen gem. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4
- 2.4 GI-B1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit beschränkten Nutzungen.
Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von tagsüber 70 dB(A)/m² nachts 55 dB(A)/m² überschreiten
 - b) Anlagen gem. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4
- 2.5 GI-B2 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit beschränkten Nutzungen.
Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von tagsüber 65 dB(A)/m² nachts 50 dB(A)/m² überschreiten
 - b) Anlagen gem. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4
- 2.6 GI-B3 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit beschränkten Nutzungen.
Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von tagsüber 60 dB(A)/m² nachts 45 dB(A)/m² überschreiten
 - b) Anlagen gem. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4

Festsetzungen flächenbezogene Schalleistungspegel Bebauungsplan Würzburg Ost (/11/)



Die Eingabewerte der aus dem Gewerbegebiet Würzburg Ost berücksichtigten gewerblichen Emissionen betragen auf der Basis der schalltechnischen Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan:

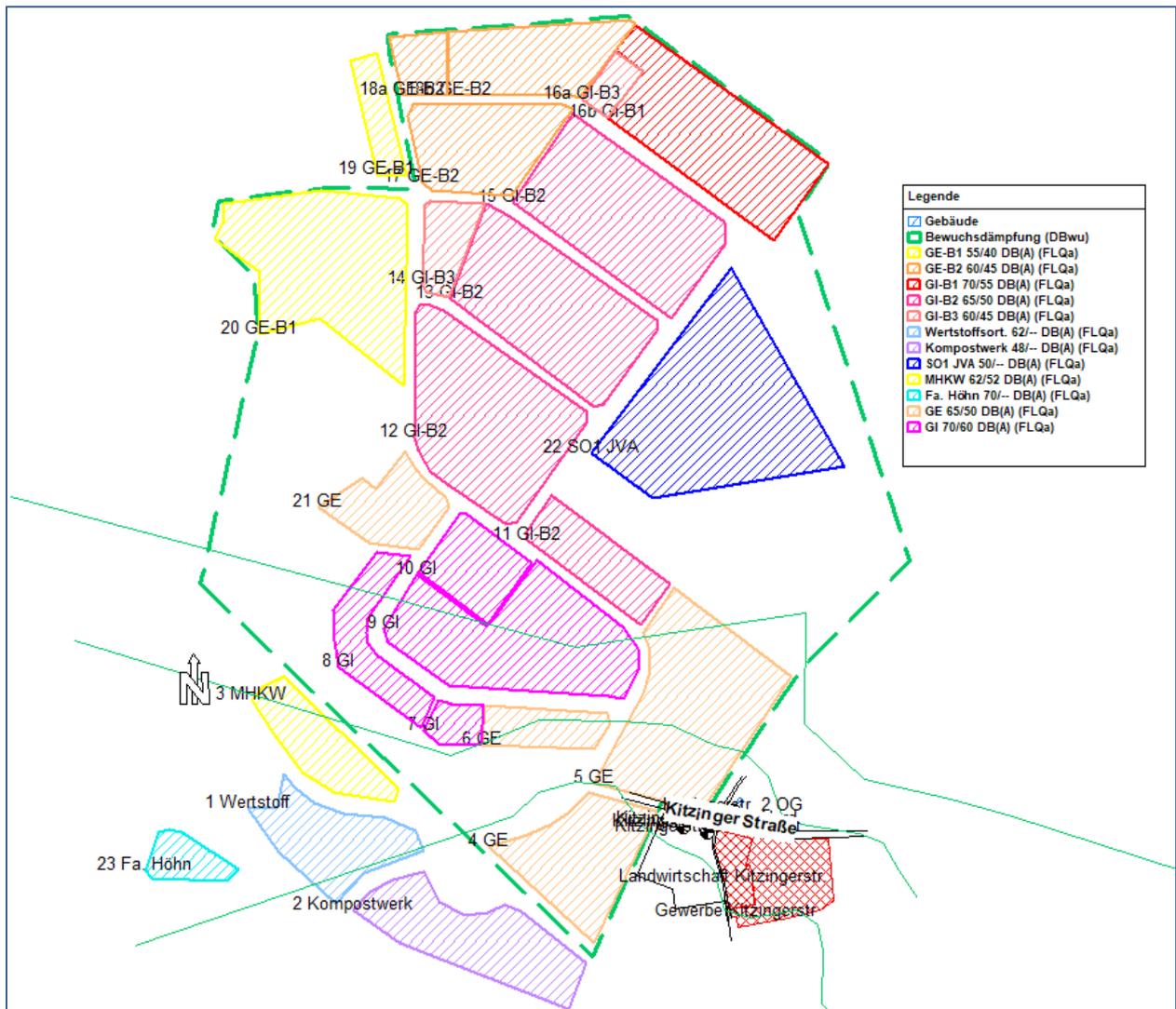


Abbildung 4: Übersicht zulässige Schallemissionen Gewerbegebiet Würzburg-Ost

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken gewerbliche Schallimmissionen infolge des Guts Wöllried sowie des Wertstoffhofs und des geplanten Parkplatzes aus.

Die Schallemissionen des Guts Wöllried sowie des Wertstoffhofs wurden bereits 2021 im Gutachten 21-053-01 des Sachverständigenbüros Tasch, Würzburg (/12/) untersucht. Diese Schallemissionen wurden wie folgt berechnet und hier erneut angesetzt:

Zum Umfang der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen südlich der Kitzinger Straße liegen keine Detailinformationen vor.

Der Umfang dieser gewerblichen Nutzungen lässt sich aus Vorbelastung infolge des Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Würzburg Ost und der Vorgabe, dass an den Wohngebäuden Gut Wöllried 1 und Gut Wöllried 2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden müssen ermitteln.



An dem Wohngebäuden Gut Wöllried 1 und 3 wird der Tages - Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiet eingehalten, wenn für die gewerbliche Nutzung des Gutes Wöllried, die östlich der Zufahrt zum Gut Wöllried angesiedelte landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung ohne Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen folgende Emissionen angesetzt werden:

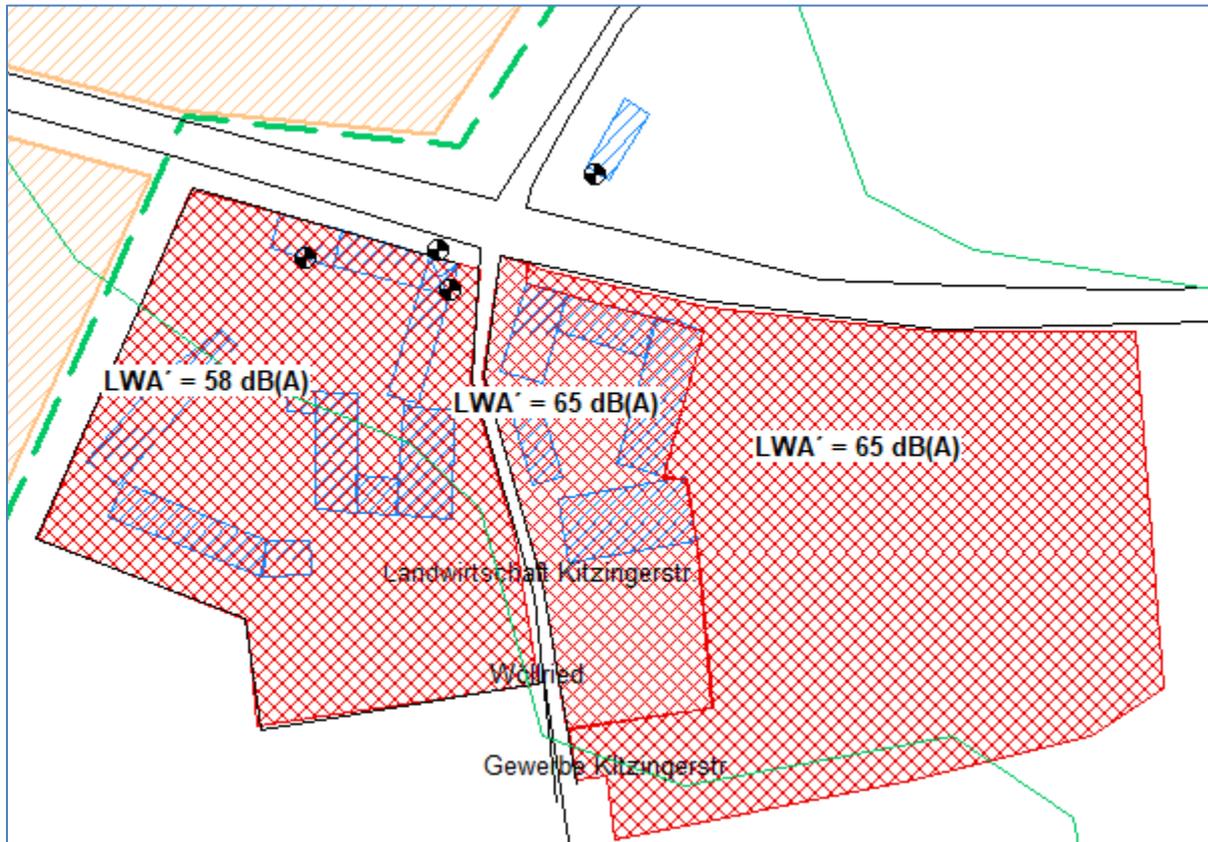


Abbildung 5 Emissionen Gewerbe / Landwirtschaft Rottendorf

Vergleichsergebnisse flächenbezogener Schalleistungen ähnlicher landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen zeigen, dass die oben aufgeführten Emissionsdaten, die den folgenden Untersuchungen zugrunde gelegt werden, auf der sicheren Seite liegen.

D.h., bei einer detaillierten Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistung auf der Grundlage einzelner Betriebsabläufe wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine geringere flächenbezogene Schalleistung berechnet werden.

Spitzenpegel

Der infolge von Türenschnitten anzusetzende Schalleistungspegel nach Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage (/9/) ist deutlich geringer als die üblicherweise Schallemission bei der Nutzung der Betriebsbremse eines LKW's. Der hier anzusetzende Spitzenpegel beträgt deshalb:

$$\text{Betriebsbremse LKW} \quad L_{W,\max} = 108 \text{ dB(A)}$$



4.4 Schallemissionen Parkplatz

Gemäß /1/ ist im südlichen Teil ein Parkplatz mit ca. 399 PKW-Stellplätzen geplant. Bei der Berechnung der Schallemissionen des Parkplatzes wird von einer vollständigen Belegung im Bereich Tag von der Abfahrt aller PKW innerhalb von 1 Std in der Nacht. ausgegangen.

Die Geräusche der PKW-Parkvorgänge berechnen sich gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bay. Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage (/9/), nach dem zusammengefassten Verfahren zu:

$L_{W,r}$	=	$L_{W0} + K_{PA} + K_i + K_D + 10 \times \lg(B \times N) + K_{Str0}$	
L_{W0}	=	Ausgangsschallleistungspegel für einen Parkvorgang je Stunde auf einem P+R Parkplatz	= 63,0 dB(A)
K_{PA}	=	Zuschlag für die Parkplatzart Besuchende- und Mitarbeitende-Parkplätze	= 0 dB
K_i	=	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren Besuchende- und Mitarbeitende-Parkplätze	= 4,0 dB
K_D	=	Durchfahrtsanteil $2,5 \times \log(399-9)$	= 6,5 dB
$B \times N$	=	Parkbewegungen je Stunde im Beurteilungszeitraum Tag N: Bewegungshäufigkeit	
	tags	$10 \times \log(798 / 16)$	= 17,0 dB
	nachts	$10 \times \log(399 / 1)$	= 26,0 dB
K_{Str0}	=	Asphaltierte Fahrgassen	= 0 dB
		Beurteilte Schalleistung der Parkplätze	
$L_{WA,r,Tag}$		$63 + 0 + 4 + 6,5 + 17 + 0$	= 90,5 dB(A)
$L_{WA,r,Nacht}$		$63 + 0 + 4 + 6,5 + 26 + 0$	= 99,5 dB(A)

Spitzenpegel

Der infolge von Kofferraum-Schließen anzusetzende Schallleistungspegel beträgt nach Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6.Auflage):

$$\text{PKW Kofferraum-Schließen} \quad L_{WA,max} = 99,5 \text{ dB(A)}$$



5 Schallimmissionen

Die Ausbreitungsberechnung erfolgt gemäß RLS-19 bzw. DIN ISO 9613-2 /5/ mit Hilfe des Rechenprogramms SoundPLAN 9.0 (/6/). Die Eingabewerte und Berechnungsergebnisse sind in Anlage 1 zusammengestellt. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte unter Berücksichtigung der realen Topografie, der Abschirmwirkung vorhandener Gebäude und unter Vernachlässigung von Bodendämpfung, Bewuchs und Luftabsorption.

Der Straßen- und Schienenverkehr verursacht im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Beurteilungspegel:

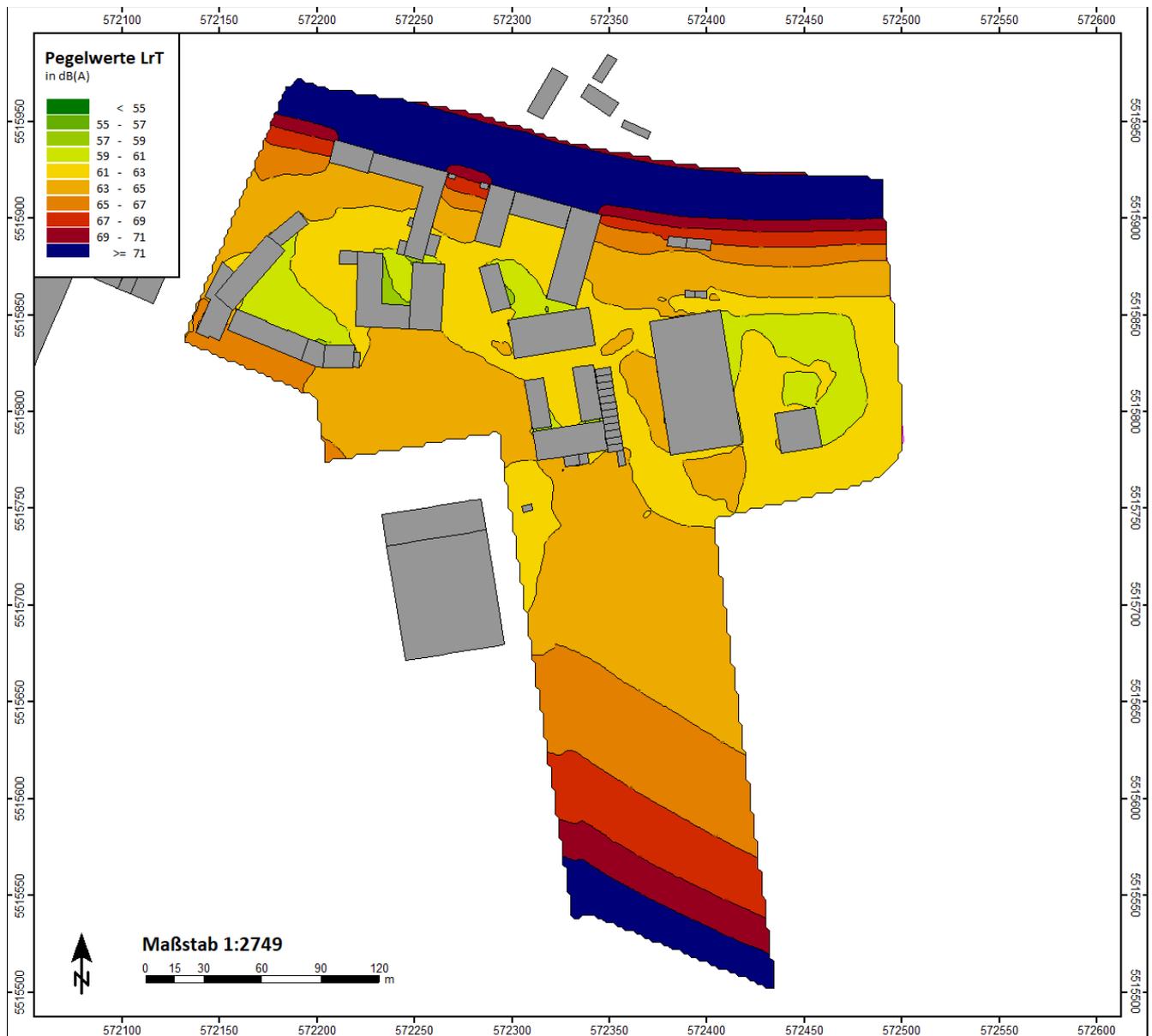


Abbildung 6 Beurteilungspegel Verkehr tags, $h = 4,0$ m

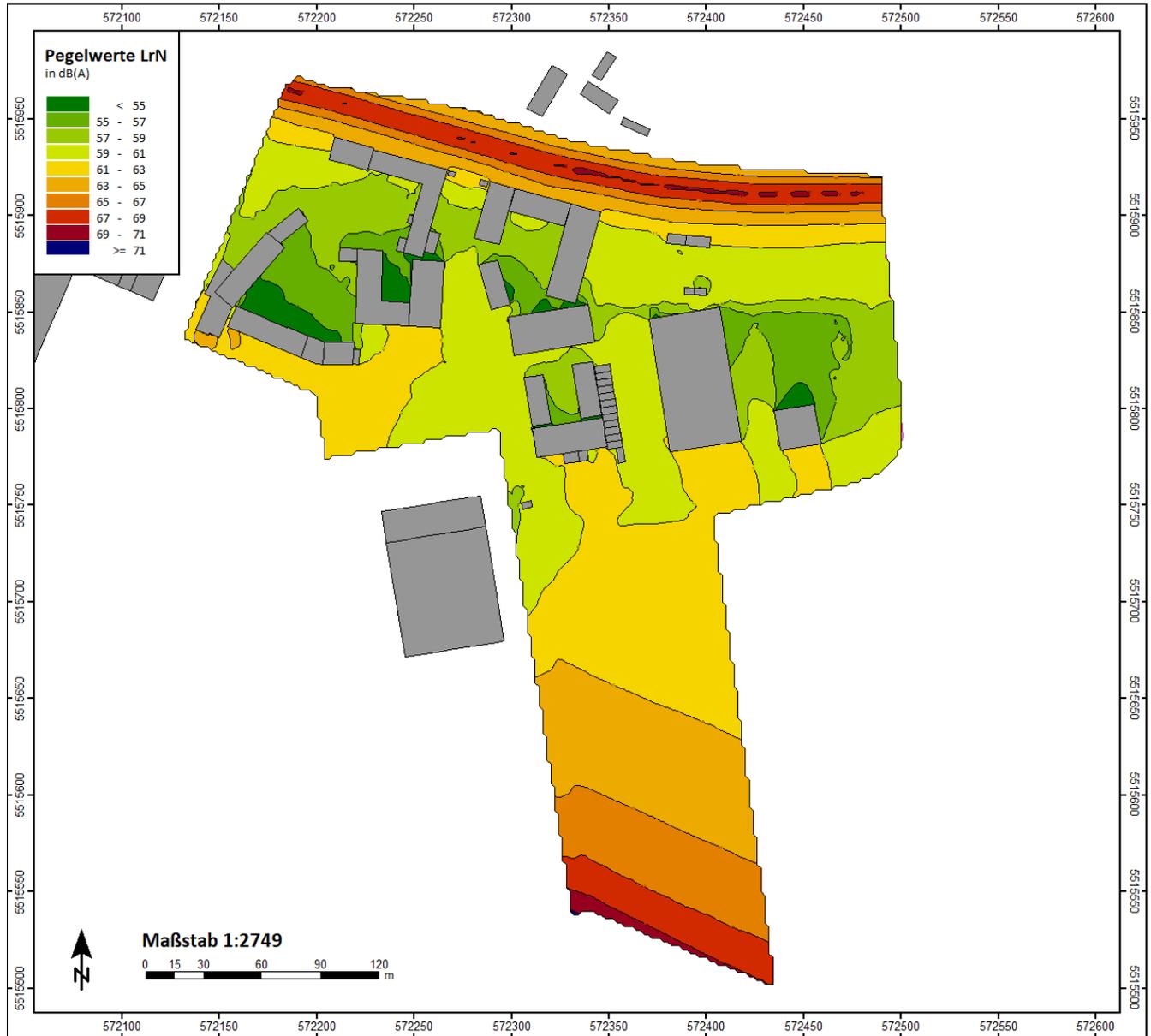


Abbildung 7 Beurteilungspegel Verkehr nachts, h = 4,0 m



Infolge des benachbarten Gewerbes sind am Tag folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

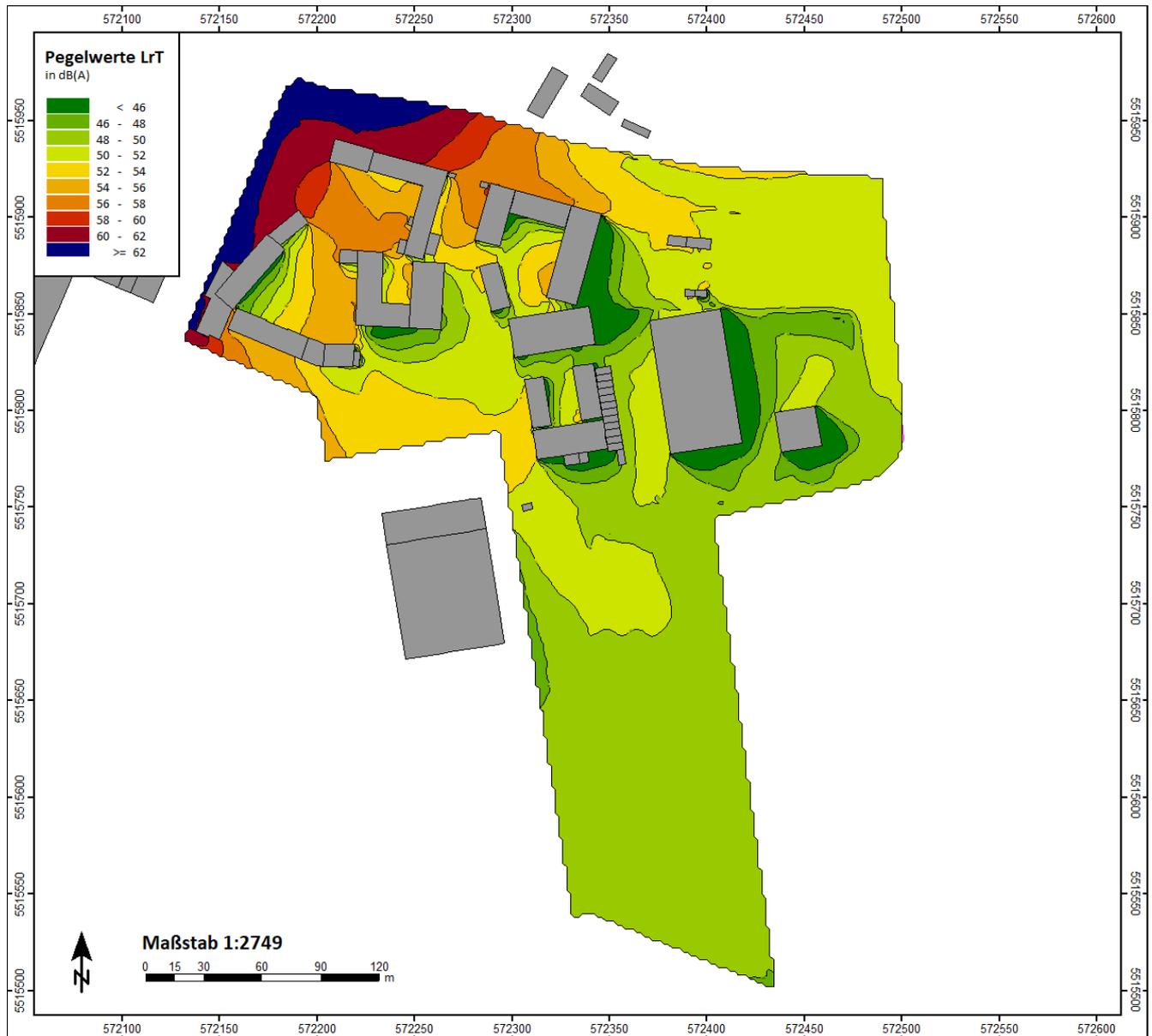


Abbildung 8 Beurteilungspegel infolge Gewerbe tags, $h = 4,0$ m



Abbildung 9: Beurteilungspegel infolge Gewerbe nachts, $h = 4,0$ m



In der Nachbarschaft an den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sind infolge der gewerblichen Emissionen ausgehend vom Plangebiet sowie der Vorbelastung Würzburg Ost folgende Beurteilungs- und Spitzenpegel zu erwarten.

Immissionsort	Beurteilungspegel				Spitzenpegel			
	Tag		Nacht		Tag		Nacht	
	ORW /dB(A)	L _{r,A} /dB(A)	ORW /dB(A)	L _{r,A} dB(A)	IRW dB(A)	L _{max} /dB(A)	IRW dB(A)	L _{max} dB(A)
Alte Landstraße 23 (WA)	55	49	40	38	85	36	60	36
Gut Wöllried 2 (M)	60	58	45	45		57		65
Hofschwärz 17 (WA)	55	47	40	35	85	35	60	35

IRW = Immissionsrichtwert TA Lärm, ORW = Orientierungsrichtwert DIN 18005, L_{r,A} = Beurteilungspegel, L_{max} = Spitzenpegel

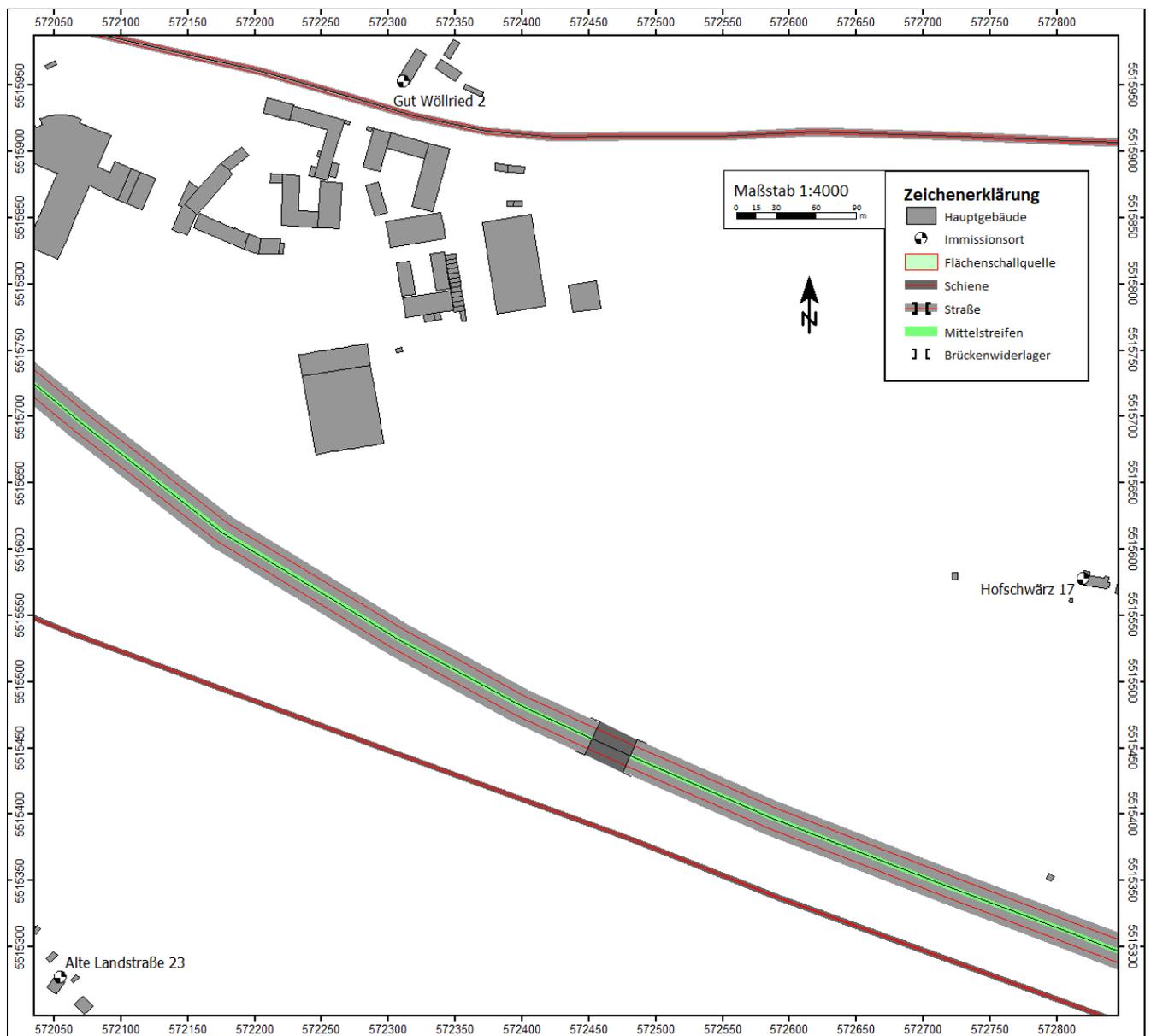


Abbildung 10 Lage der Immissionsorte

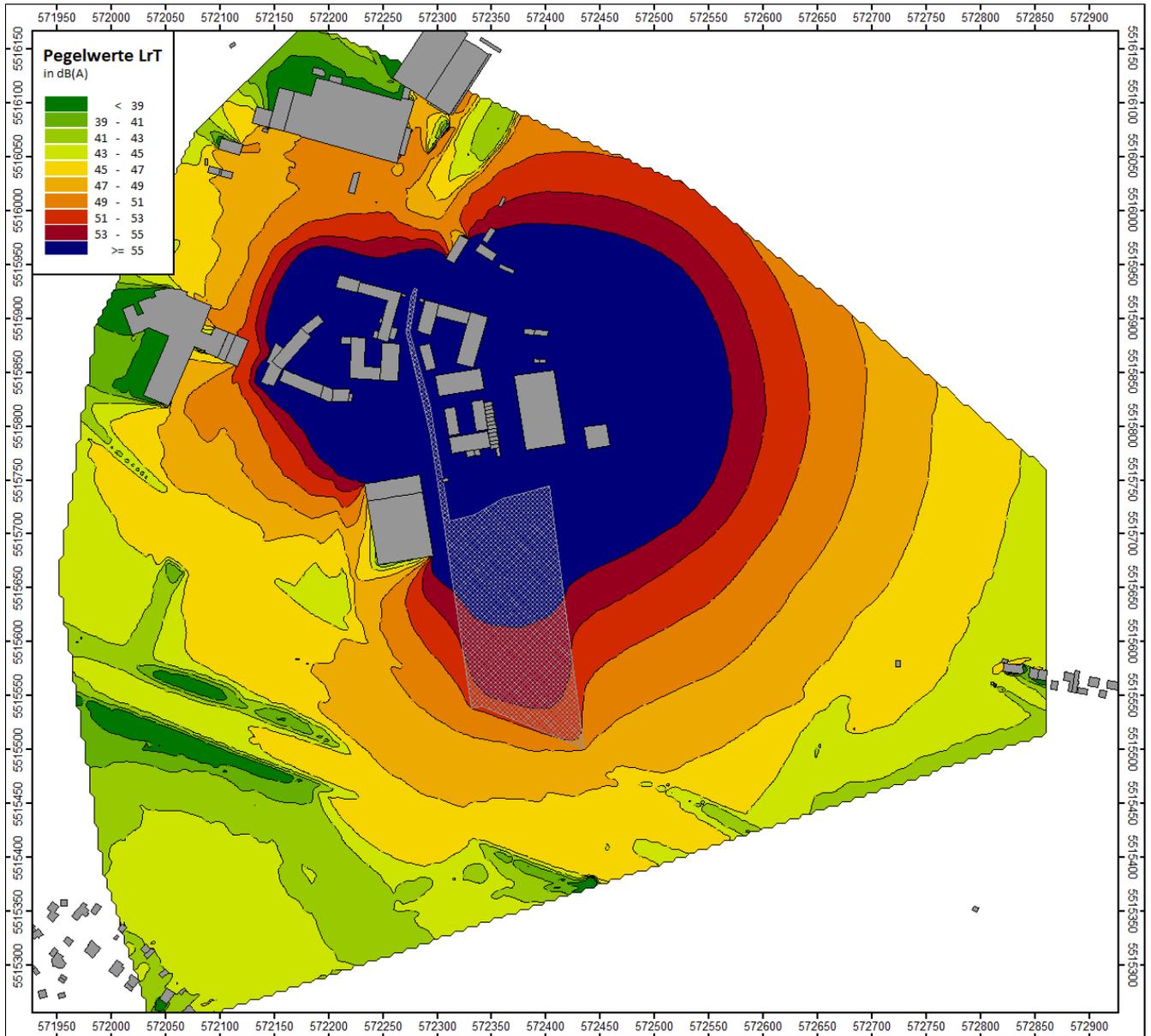


Abbildung 11: Beurteilungspegel in der Nachbarschaft Tag, Höhe 4 m

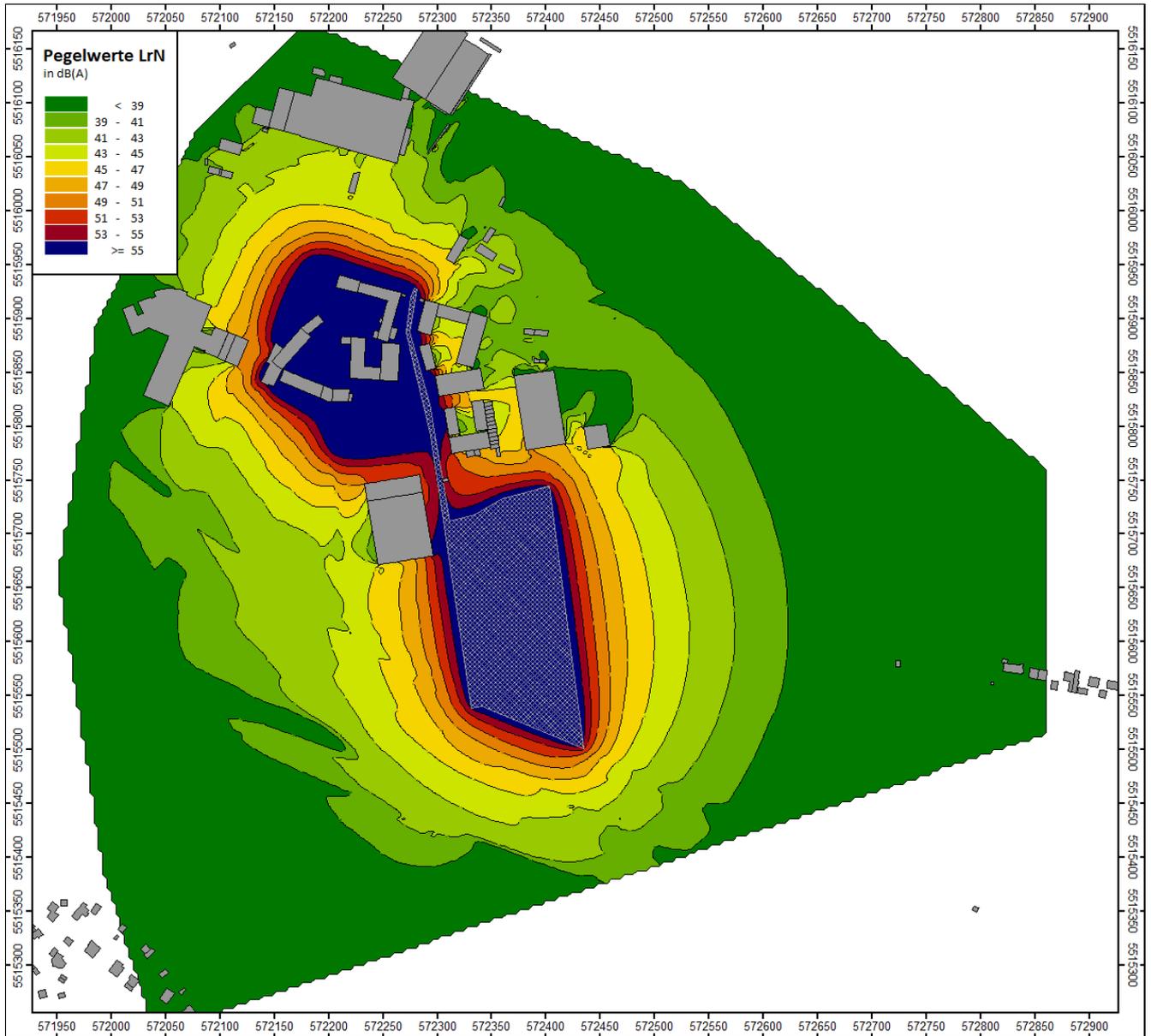


Abbildung 12: Beurteilungspegel in der Nachbarschaft Nacht, Höhe 4 m



6 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Das vorliegende Gutachten hatte zum Ziel, die schallimmissionstechnischen Auswirkungen der B 8, der Kitzinger Straße, der Bahnstrecke, des Gewerbegebiets Würzburg Ost auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft zu untersuchen.

Der Straßen- und Schienenverkehr sowie die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Würzburg Ost bewirken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete ($ORW_{\text{Tag}} = 65 \text{ dB(A)}$, $ORW_{\text{Nacht}} = 55$ bzw. 50 dB(A)) (siehe Abbildung 6 bis Abbildung 9) im Plangebiet zum Teil überschritten werden. An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der WÜ28 (Wöllried) liegt die Immissionsbelastung über den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV für Gewerbegebiete ($IGW_{\text{tags, GE-Gebiet}} = 69 \text{ dB(A)}$) und erreicht nahezu die Auslösewerte der Lärmsanierung für GE-Gebiete (Auslösewert Lärmsanierung GE-Gebiet tags 72 dB(A)).

Es ist zu empfehlen dem geplanten Sondergebiet den Schutzgrad eines GE-Gebietes (65 dB(A) / 55 dB(A)) zuzuordnen und passive Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche festzusetzen in denen eine erhebliche Schallimmissionsbelastung festgestellt wurde.

Die Räume der Betriebswohnungen müssen unabhängig von der bauleitplanerischen Einstufung den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-01:2018-01 aufweisen.

Die Immissionen infolge der Emissionen aus dem Plangebiet betragen an den nächstgelegenen Immissionsorten am Tag maximal 49 bzw. 58 dB(A) und in der Nacht 38 bzw. 45 dB(A) .

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufzuführen (Formulierungsvorschlag):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind teilweise erheblich Schallimmissionen infolge von Straßen- und Schienenverkehr zu erwarten. Da an der WÜ 28 städtebaulich keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, ist passiver Schallschutz gegen Außenlärm zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen ist auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen der Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“) und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 24-011-02 vom 24.04.2024 der Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.



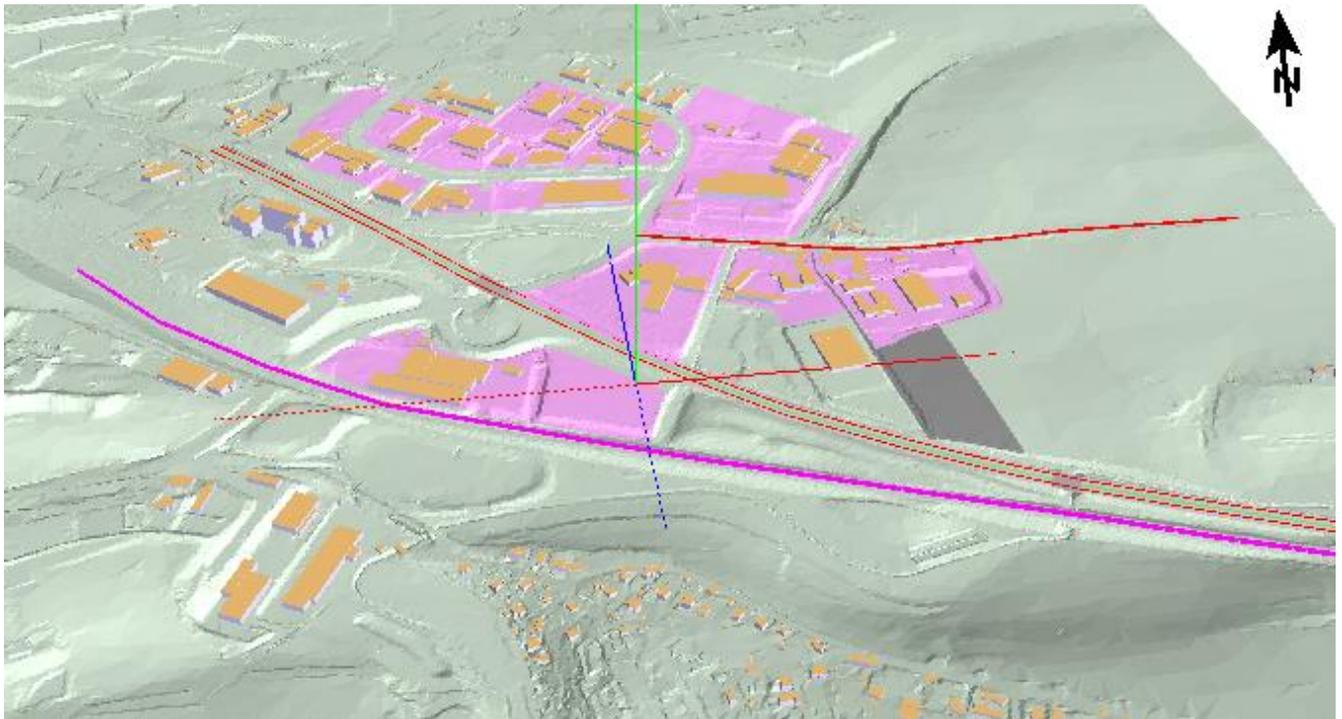
Anlage 1: Immissionsberechnung

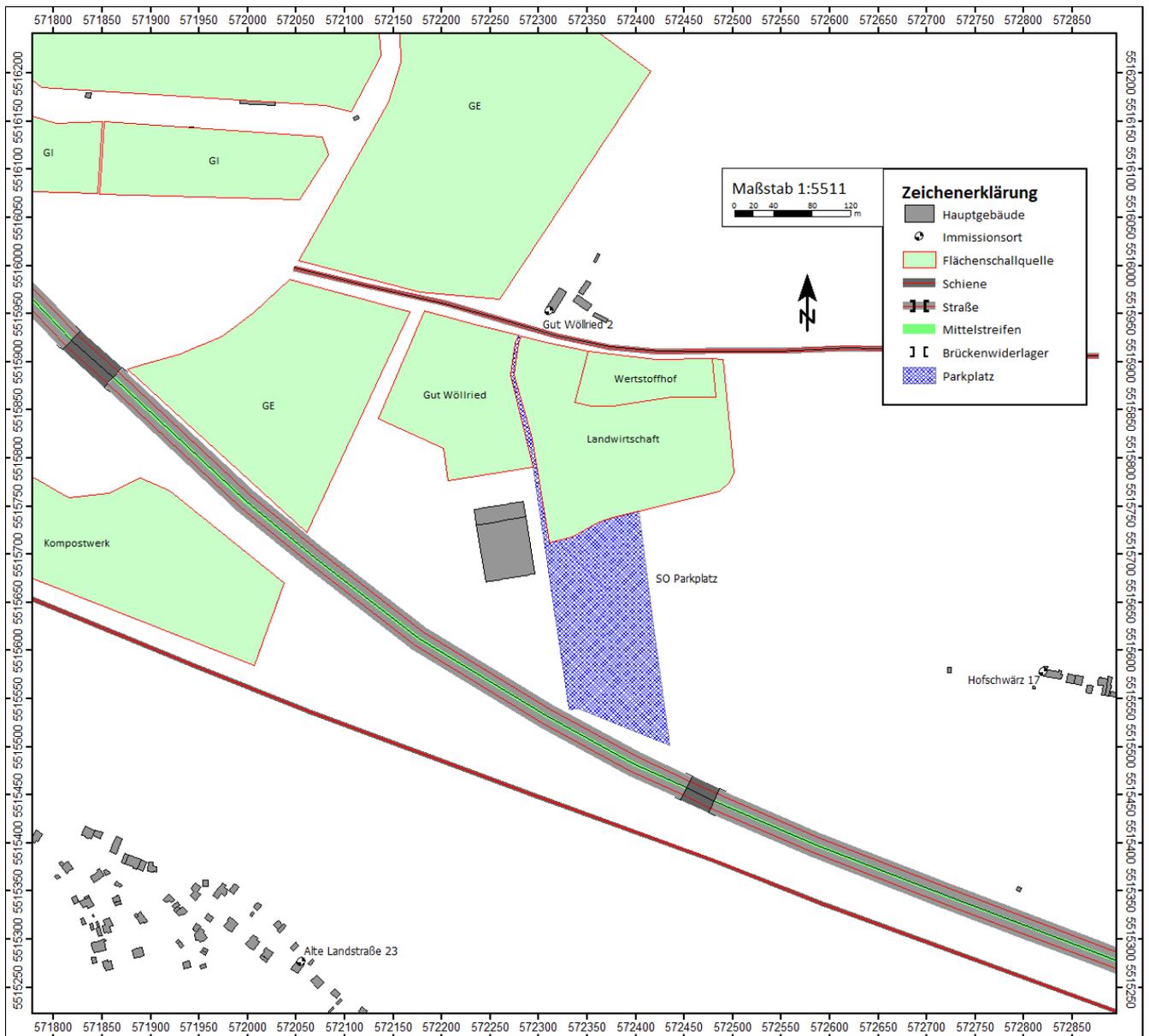
Bebauungsplan, Geltungsbereich (Quelle /1/)





Geometrie der Berechnung







Eingabewerte der Berechnung

Stationierung km	DTV Kfz/24h	Fahrzeug- typ	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit		Straßenoberfläche	Knotenpunkt Typ	Abstand m	Mehrfach- reflektion dB(A)	Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			M(T) Kfz/h	M(N) Kfz/h	p(T) %	p(N) %	v(T) km/h	v(N) km/h						Lw'(T) dB(A)	Lw'(N) dB(A)
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	31310	Pkw Lkw1 Krad	1690,5 32,4 77,4	294,0 6,6 12,5	93,9 1,8 4,3	93,9 2,1 4,0	100 80 100	100 80 100	Nicht geriffelter Gussasphalt	-	-	-4,8 - 2,2	92,9 - 93,5	85,3 - 85,9	
Verkehrsrichtung: Beide Richtungen															
0+000	16205	Pkw Lkw1 Krad	909,4 8,4 14,0	158,2 1,8 2,1	97,6 0,9 1,5	97,6 1,1 1,3	60 60 60	60 60 60	Nicht geriffelter Gussasphalt	-	-	-0,7 - 4,1	85,1 - 85,3	77,5 - 77,7	
0+582	16205	Pkw Lkw1 Lkw2 Krad	909,4 8,4 14,0 -	158,2 1,8 2,1 -	97,6 0,9 1,5 -	97,6 1,1 1,3 -	100 80 80 100	100 80 80 100	Nicht geriffelter Gussasphalt	-	-	1,9 - 2,6	89,5	81,9	

5910		Gleis:		Richtung:		Abschnitt: 1		Km: 0+000																	
Zugart Name	Anzahl Tag	Anzahl Nacht	Geschwin- digkeit km/h	Länge je Zug m	Max	Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2	Strecken- geschwindig km/h	Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB	Brücke											
														KBr dB	KLM dB										
7 5910-P : GZ-E 7-Z5-A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8	-	92,0	100	734	-	0+000	Standardfahrbahn	-	140,0	-	-	-	-	-	-										
8 5910-P : GZ-E 7-Z5-A4*1 10-Z5*10	6,0	4,0	100	207	-																				
9 5910-P : ICE 4-V1*2	45,0	5,0	230	369	-																				
10 5910-P : ICE 3-Z9-A32*2	48,0	6,0	250	402	-																				
11 5910-P : ICE 1*2 2-V1*9	24,0	6,0	280	279	-																				
12 5910-P : RB/RE-E 5-Z5-A10*2	42,0	4,0	160	135	-																				
13 5910-P : RB/RE-E 5-Z5-A10*2 5-Z5-A8*1	20,0	6,0	160	202	-																				
- Gesamt	185,0	123,0	-	-	-																				
Schienenkilometer km																									
Fahrbahnart c1																									
Fahrlächenzustand c2																									
Streckengeschwindigkeit km/h																									
Kurvenfahrgeräusch dB																									
Gleisbremsgeräusch KL dB																									
Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB																									
Sonstige Geräusche dB																									
Brücke KBr dB																									
Brücke KLM dB																									
0+000 Standardfahrbahn - 140,0 - - - - - - - - - -																									
5209		Gleis:		Richtung:		Abschnitt: 1		Km: 0+000																	
Zugart Name	Anzahl Tag	Anzahl Nacht	Geschwin- digkeit km/h	Länge je Zug m	Max	Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrlächen- zustand c2	Strecken- geschwindig km/h	Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB	Brücke											
														KBr dB	KLM dB										
1 5209-P : GZ-E 7-Z5-A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8	81,0	22,0	100	734	-	0+000	Standardfahrbahn	-	140,0	-	-	-	-	-	-										
2 5209-P : GZ-E 7-Z5-A4*1 10-Z5*30 10-Z18*8 (1)	9,0	3,0	120	734	-																				
3 5209-P : GZ-E 7-Z5-A4*1 10-Z5*10	2,0	2,0	100	207	-																				
4 5209-P : RB/RE-E 5-Z5-A16*1	74,0	10,0	160	67	-																				
5 5209-P : RB/RE-E 5-Z5-A12*1	68,0	10,0	160	67	-																				
6 5209-P : RB/RE-V 6-A8*4	16,0	2,0	140	208	-																				
- Gesamt	250,0	49,0	-	-	-																				
Schienenkilometer km																									
Fahrbahnart c1																									
Fahrlächenzustand c2																									
Streckengeschwindigkeit km/h																									
Kurvenfahrgeräusch dB																									
Gleisbremsgeräusch KL dB																									
Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB																									
Sonstige Geräusche dB																									
Brücke KBr dB																									
Brücke KLM dB																									
0+000 Standardfahrbahn - 140,0 - - - - - - - - - -																									

Name	Quellentyp	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	LwMax dB(A)	Tagesgang	500Hz dB(A)
SO Parkplatz	Parkplatz	21601,22	56,1	99,5	0,0	0,0	99,5	Parkplatz	99,5
GE	Fläche	36920,68	0,0	45,7	0,0	0,0		GE	45,7
GE	Fläche	77057,23	0,0	48,9	0,0	0,0		GE	48,9
GI	Fläche	7125,72	0,0	38,5	0,0	0,0		GI	38,5
GI	Fläche	23084,70	0,0	43,6	0,0	0,0		GI	43,6
GI	Fläche	73819,94	0,0	48,7	0,0	0,0		GI	48,7
GI	Fläche	15743,34	0,0	42,0	0,0	0,0		GI	42,0
Gut Wöllried	Fläche	17976,26	0,0	42,5	0,0	0,0		Gut Wöllried	42,5
Kompostwerk	Fläche	46655,17	48,0	94,7	0,0	0,0		Tag	94,7
Landwirtschaft	Fläche	27991,18	65,0	109,5	0,0	0,0		Tag	109,5
Wertstoffhof	Fläche	6271,96	65,0	103,0	0,0	0,0		Tag	103,0



Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)	
SO Parkplatz										99,5														99,5	
GE	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	110,7	95,7	95,7
GE	98,9	98,9	98,9	98,9	98,9	98,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	113,9	98,9	98,9
GI	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	108,5	98,5	98,5
GI	103,6	103,6	103,6	103,6	103,6	103,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	113,6	103,6	103,6
GI	108,7	108,7	108,7	108,7	108,7	108,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	118,7	108,7	108,7
GI	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	112,0	102,0	102,0
Gut Wöllried	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5
Kompostwerk							94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7		
Landwirtschaft							109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5	109,5
Wertstoffhof							103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0

Nr.	Elementname	Einheit	0 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5 - 6	6 - 7	7 - 8	8 - 9	9 - 10	10 - 11	11 - 12	12 - 13	13 - 14	14 - 15	15 - 16	16 - 17	17 - 18	18 - 19	19 - 20	20 - 21	21 - 22	22 - 23	23 - 24
1	GE	dB	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00
2	GI	dB	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	60,00	60,00
3	GI-B2	dB	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	50,00	50,00
6	Gut Wöllried	dB	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00
4	MHKW	dB	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	62,00	52,00	52,00
8	Parkplatz	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
5	Tag	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00
7	Wertstoffhof	dB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	0,00	0,00

Vorhabenträger:

Wolfgang Roth
Georg-Engel-Straße 19
97076 Würzburg

Gemeinde Rottendorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 40 Seiten, 2 Anlagen und 9 Karten
Proj.-Nr.: 101-24

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 11.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHREN	6
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf	9
5	BESTANDSSITUATION.....	10
6	HISTORIE	11
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND VORHABENBESCHREIBUNG	12
7.1	Städtebau und Architektur	13
7.2	Nutzungen	15
7.3	Grün- und Freiflächen	16
7.4	Verkehrliche Erschließung	16
7.5	Denkmalschutz	17
7.6	Schallschutz	17
7.7	Entwässerung	18
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
8.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung	21
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
8.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	22
8.6	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
8.7	Versorgungsflächen	23
8.8	Grünflächen	23
8.9	Wasserflächen	23
8.10	Flächen für die Landwirtschaft.....	23
8.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
8.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
8.14	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.15	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24

8.16	Nachrichtliche Übernahmen	24
8.17	Örtliche Bauvorschriften	25
8.17.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	25
8.17.2	Technische Dachaufbauten	25
8.17.3	Werbeanlagen	25
9	UMWELTBERICHT	26
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	26
9.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase	26
9.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	26
9.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
9.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
9.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	28
9.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	29
9.5.3	Schutzgut Boden und Fläche	30
9.5.4	Schutzgut Wasser.....	31
9.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	32
9.5.6	Schutzgut Landschaft	32
9.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	33
9.5.8	Wechselwirkungen.....	33
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
9.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
9.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	34
9.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
9.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	36
9.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	36
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
10	QUELLENVERZEICHNIS	39

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: sv-tasch, Sachverständigenbüro für Akustik, Schallimmissionsschutz und Bauphysik: Gemeinde Rottendorf. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“, 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Schallimmissionsschutz. 24.04.2024. Würzburg.
- Anlage 2: Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold: Fachbeitrag Artenschutz (*wird zur Offenlage ergänzt*)
- Anlage 3: Köhl Beratende Ingenieure: Entwässerungskonzept im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rottendorf

KARTENVERZEICHNIS

Bebauungsplan

- Karte 1: Planzeichnung Bebauungsplan - Vorentwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Karte 2: Städtebauliches Konzept (Maßstab 1:1.000 im Original)
- Karte 3: Lageplan mit Dachaufsicht (Maßstab 1:200 im Original)
- Karte 4: Grundriss 2. Untergeschoss (Maßstab 1:100 im Original)
- Karte 5: Grundriss 1. Untergeschoss (Maßstab 1:100 im Original)
- Karte 6: Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:100 im Original)
- Karte 7: Grundriss Obergeschoss (Maßstab 1:100 im Original)
- Karte 8: Ansichten (Maßstab 1:100 im Original)
- Karte 9: Lageplan Stellplatzanlage (1:500)

1 Erfordernis der Planung

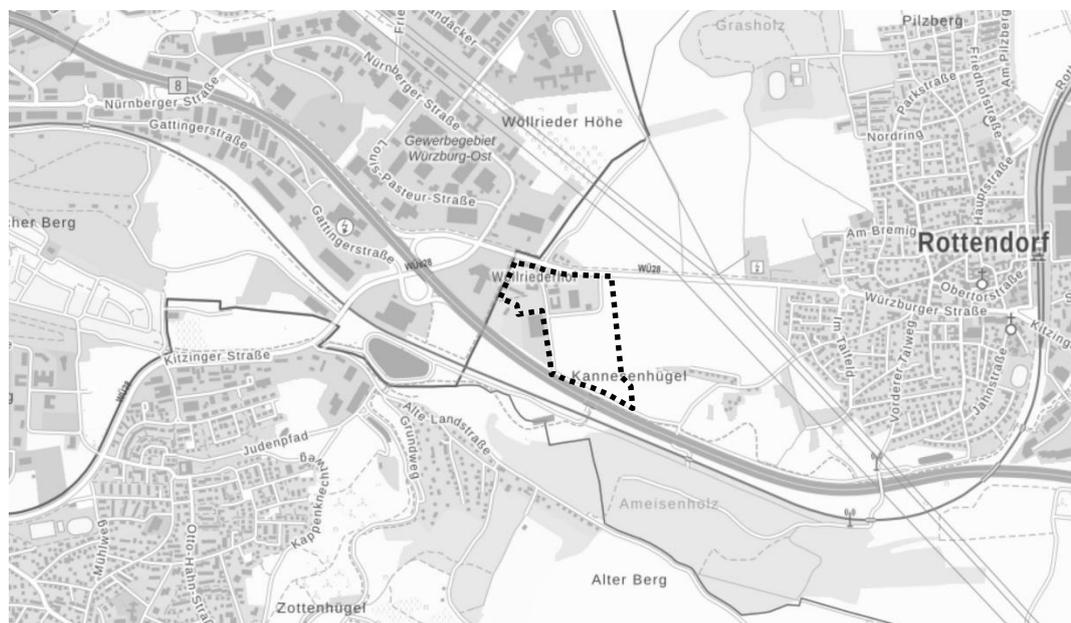
Im westlichen Randbereich der Gemeinde Rottendorf, angrenzend an das Stadtgebiet Würzburg, befindet sich das „Gut Wöllried“ (siehe Abbildung 1). Hierbei handelt es sich um ein bebautes Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB rund um die historische, teils denkmalgeschützte Hofanlage. Das Plangebiet lässt sich in drei funktionale Bereiche gliedern und umfasst einen historischen Gutshof, der als „Event-Location“ für verschiedene Veranstaltungen und weiteres Gewerbe genutzt wird, einen landwirtschaftlich genutzten Teil sowie einen Wertstoffhof. Mit der Durchführung verschiedener Veranstaltungen leistet das Gebiet auch einen Beitrag zur Förderung der Kultur in der Gemeinde Rottendorf und im Stadtumland von Würzburg.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich des historischen Gutshofs, weitere Veranstaltungsgebäude sowie ein Hotel mit 48 Betten zu errichten. Die geplanten Nutzungen lösen unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf entsprechende Stellplatzbedarfe aus, sodass die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich ist. Diese soll südlich des historischen Gutshofs und des landwirtschaftlich genutzten Bereichs auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche realisiert werden. Da die geplante Stellplatzanlage nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, umfasst das Vorhaben insbesondere die Sicherung der bestehenden Nutzungen und der städtebaulichen Eigenart. Gleichzeitig sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Planungsabsichten geschaffen werden (Errichtung eines weiteren Veranstaltungsgebäudes, eines Hotels und einer Stellplatzanlage). Darüber hinaus wird perspektivisch ein Zulässigkeitsrahmen geschaffen, der mögliche, zukünftige Bedarfe im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt, jedoch hierbei sicherstellt, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen östlich des Geltungsbereichs für die bauliche Entwicklung genutzt und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen werden.

Somit werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert, behutsam um ein verträgliches Maß erweitert und ein verlässlicher, bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen für die Zukunft geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14,7.

Abbildung 1: Lage im Raum (Bayern Atlas 2024, Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren

Der Gemeinderat Rottendorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“, Sonstiges Sondergebiet „Gut Wöllried“ in seiner Sitzung am 21.03.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am dd.mm.2024.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erlassen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil in der vorliegenden Begründung integriert.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“, mit einer Fläche von ca. 14,7 ha befindet sich in der Gemarkung Rottendorf und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern (siehe Abbildung 2):

2798/3, 2798/8, 2799 tw., 5566, 5566/7, 5576/1, 5573/4, 5573/5, 5566/4, 5573
(tw. = teilweise)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Gewerbegebiet Würzburg-Ost, die Grundstücksflächen eines gemeinnützigen Projekts sowie landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden die Bundesstraße B 8 und
- im Westen durch Wald- und Grünflächen, das Gewerbegebiet Würzburg-Ost sowie eine Gärtnerei.

Maßgeblich für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Karte 1).

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)

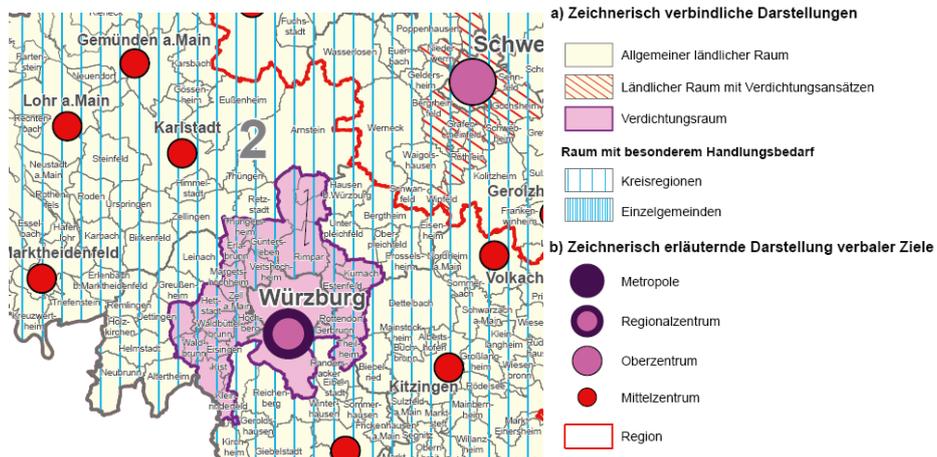


4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß LEP (Landesentwicklungsprogramm) Bayern vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die am 01.06.2023 in Kraft getretene Verordnung, liegt die Gemeinde Rottendorf innerhalb des Verdichtungsraums Würzburg.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)



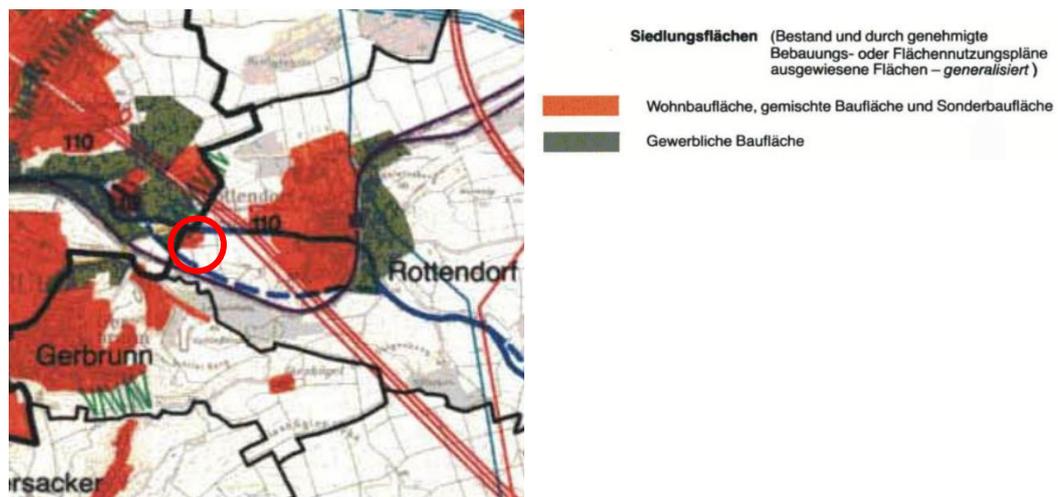
Für die aufgestellte Planung sind folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 maßgeblich:

- Lage innerhalb eines Verdichtungsraums (Z 2.2.1, siehe Abbildung 3)
- Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G 5.4.1)
- Schutz und Erhaltung heimischer Bau- und Kulturdenkmäler (G 8.4.1)
- Einrichtungen der Kunst und Kultur (G 8.4.2)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst bereits bebaute Flächen im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein planungsrechtlicher Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebiets geschaffen und eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, über den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen hinaus, vermieden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen tragen den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die bestehende Veranstaltungsnutzung stärkt das kulturelle Angebot in der Region. Die Planung entspricht somit landesplanerischen Vorgaben.

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (Stand: 27.10.2023), in Kraft getreten am 01.12.1985, stellt für den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs Siedlungsflächen dar (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche, siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg – Karte Siedlung und Versorgung (Plangebiet rot umrandet, Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg)



Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg auf:

- Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden (Ziel: A I 4)
- Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten (Ziel: B II 1.2)
- Sicherung und Erhalt von Einzeldenkmälern, insbesondere durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (Grundsatz: B II 6.3)
- Weiterentwicklung aller Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen und Stärkung als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort im Zuge des Strukturwandels (Grundsatz: B IV 1.1)

- Bedarfsgerechter Ausbau der Region als attraktivem Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse zur Verbesserung ihrer Außenwirkung (Grundsatz: B IV 2.5.13)

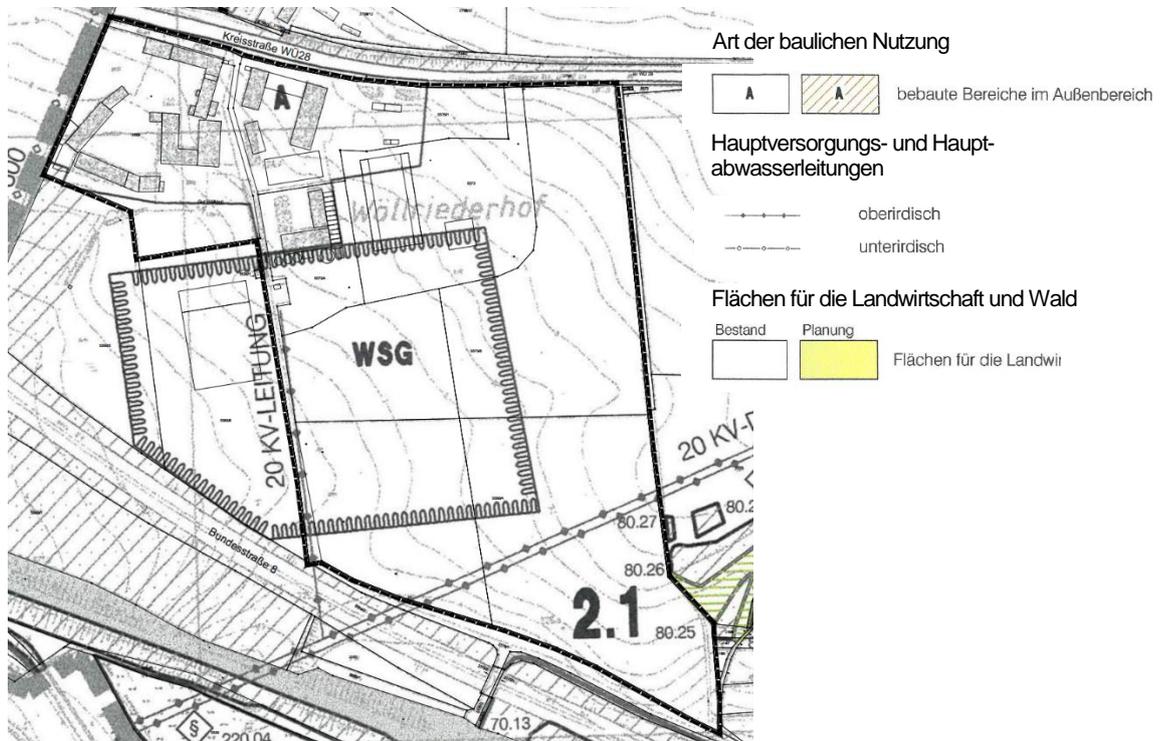
Der in Aufstellung begriffene Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Zwar besteht nur für einen Teil des Geltungsbereichs die regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsfläche, jedoch ist das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut, sodass die Festsetzung von Sondergebieten im Geltungsbereich lediglich die im Wesentlichen bereits vollzogene Entwicklung des Gebietes widerspiegelt.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf ist der Geltungsbereich überwiegend als bebauter Bereich im Außenbereich dargestellt. Im Westen und Süden sind Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine oberirdische 20 kV-Leitung und im Süden eine oberirdische 20 kV-Doppelleitung (siehe Abbildung 5).

Da die beabsichtigte Festsetzung von Sondergebieten sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die bisher als bebauten Bereiche im Außenbereich und als Flächen für Landwirtschaft dargestellten Flächen sollen zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gut Wöllried“ und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5 Bestandssituation

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen anhand der drei räumlich-funktional differenzierten Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ beschreiben:

1. Historischer Gutshof

Der Gutshof im Nordwesten des Geltungsbereichs ist gekennzeichnet durch seine historisch gewachsene städtebauliche Struktur aus Gebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und rot eingedeckten Sattel- und Walmdächern. Die Spanne der vorhandenen Gebäudehöhen reicht von ca. 6 bis ca. 14 m. Der historische Gebäudebestand wurde seit dem Jahr 2014 kontinuierlich saniert und umfasst fünf denkmalgeschützte Gebäude sowie weitere Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Städtebaulich bilden die Baukörper einen nahezu geschlossen wirkenden Gebäudezug, welcher einen großzügigen Innenhof umfasst. Südlich des Gutshofs befindet sich eine Stellplatzanlage mit 154 Stellplätzen, die zur Vorhaltung der nutzungsbedingten erforderlichen Stellplätze errichtet wurde.

Als gebietsprägende Nutzungen sind insbesondere die Veranstaltungsnutzung sowie die zugehörigen gastronomischen Nutzungen zu nennen. Diese werden durch weitere gewerbliche Nutzungen im nördlichen Teil des historischen Gutshofs, wie z.B. Fahrschule, Frisörsalon und Büronutzungen, ergänzt.

Im Nordwesten befindet sich eine ca. 2.000 m² große Parkanlage, die in Anlehnung an die einst barocke Gartengestaltung wiederhergestellt wurde.

2. Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets umfassen überwiegend landwirtschaftliche Hallen und Silos. Die Gebäudehöhen betragen ca. 8 bis ca. 12 Meter. Weiterhin befinden sich drei Silos mit einer Höhe von ca. 14 m sowie ein ca. 20 m hoher Silo innerhalb des Bereichs. Auf dem Gelände finden Nutzungen statt, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. So z.B. die Lagerung landwirtschaftlicher Betriebsmittel, Maschinen und Geräte sowie deren Wartung und Reparatur, die Sammlung Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie Verkauf und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Weiterhin befinden sich Stellplätze, Garagen sowie vier öffentliche Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auf dem Grundstück. Entlang der Ausfahrt verläuft im Süden und Osten ein begrünter Randstreifen, welche mit einer Baumreihe aus ca. 30 Bäumen bepflanzt ist. Östlich und südlich hiervon grenzen Ackerflächen an, die im Bebauungsplan inbegriffen sind.

3. Wertstoffhof

Der Wertstoffhof „Wöllrieder Hof“ des Landkreises Würzburg im Nordosten des Geltungsbereichs verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude. Darüber befinden sich die Container zur Entsorgung von Wertstoffen sowie die nötigen Rangier- und Betriebsflächen auf dem Gelände. Die südliche Grundstücksteilfläche des Wertstoffhofs umfasst eine Böschung, die mit Bäumen und Gehölzen bewachsen ist.

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Grünflächen bestehen in Form der Parkanlage, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrünten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen.

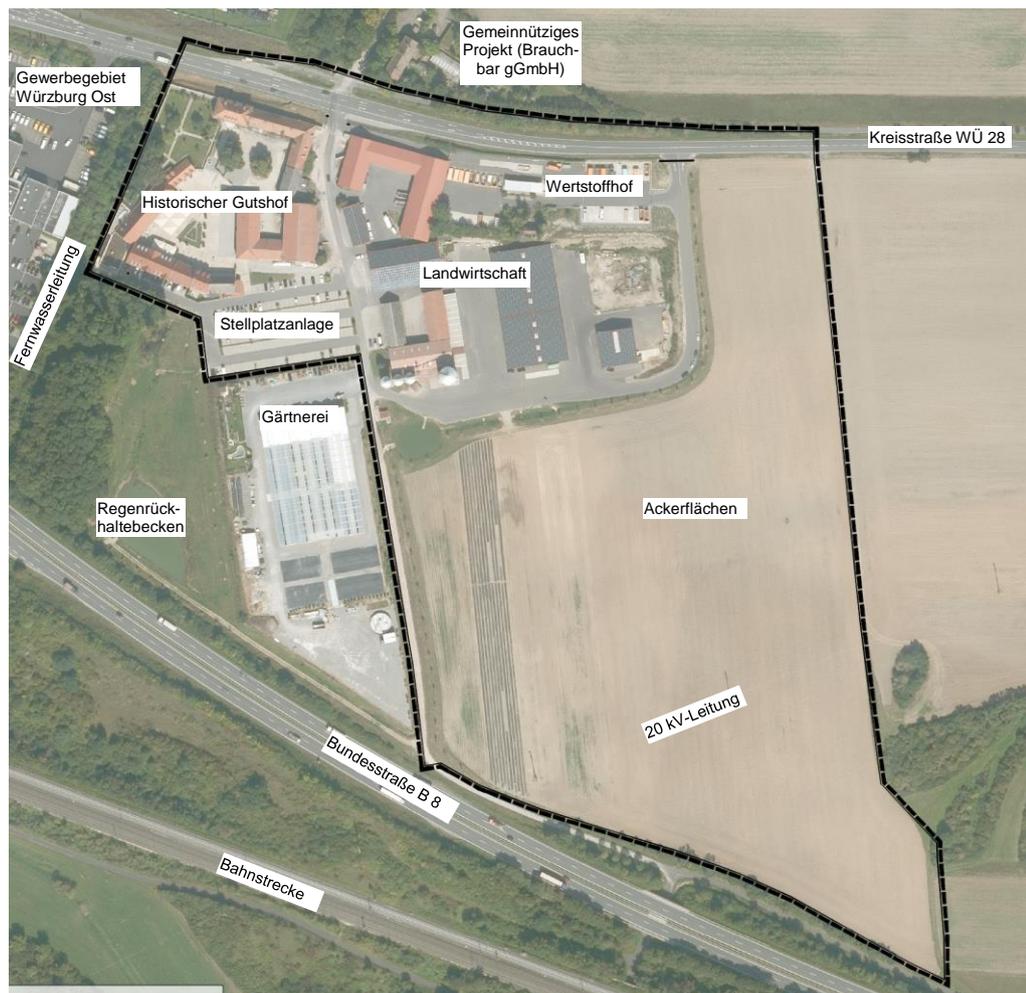
Topographisch besitzt das Plangebiet ein mittleres Gefälle von Nordost nach Südwest. Innerhalb der Bereiche „Historischer Gutshof“ und „Landwirtschaft“ beträgt der Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten im Norden und den niedrigsten Punkten im Süden ca. 5 m. Die Fläche des Wertstoffhofs im Nordosten liegt erhöht, weshalb eine

Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wertstoffhof mit einem Höhenunterschied von ca. 5 bis ca. 7 m ausgebildet wurde.

Weiterhin verläuft im Norden und Westen, außerhalb des Geltungsbereichs, auf Würzburger Gemarkung eine unterirdische Fernwasserleitung. Im Süden quert eine 20 kV-Leitung die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb im Geltungsbereich.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich, mit Ausnahme der WÜ 28 als öffentliche Verkehrsfläche, im Eigentum des Vorhabenträgers.

Abbildung 6: Bestandssituation im Geltungsbereich und dessen Umfeld (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



6

Historie

Die erste urkundliche Erwähnung des Gut Wöllried stammt aus dem Jahr 1230. Im Jahr 1739 wurde das Gut zum landwirtschaftlichen Mustergut ausgebaut. Zu Anfang des 19. Jahrhunderts erwarb der wohlhabende Bankier und Finanzier Jakob von Hirsch das Gut Wöllried. In der Nacht vom 18. auf den 19. Juli 1935 breitete sich infolge eines Brandes ein Feuer über den gesamten Hof aus und beschädigte dabei einige der Gebäude. Im Jahr 1979 kaufte die Stadt Würzburg das Gut Wöllried und entwickelte auf den Ackerflächen auf Würzburger Gemarkung das Gewerbegebiet Würzburg Ost.

1986 erwarb die Fa. Roth eine Ackerfläche von 6 ha unmittelbar am Hof mit zwei bestehenden Scheunen, 1999 folgte der Erwerb weiterer zwei Scheunen sowie weitere Flächenanteile des Guts. Im Jahr 2014 wurde das Gut durch den Vorhabenträger Wolfgang Roth

erworben. Seither werden die baufälligen Gebäude schrittweise saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine Uraufnahme des Gutshofs (siehe Abbildung 7) verdeutlicht, dass bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Großteil der heutigen Bebauung auf dem Wöllrieder Hof vorhanden war. Die heute charakteristische städtebauliche Grundstruktur, die Fassung des Innenhofs sowie die Parkanlage im Nordwesten sind bereits zu diesem Zeitpunkt deutlich erkennbar.

Im Laufe der Jahre bleibt die Grundstruktur des Gut Wöllried erhalten. Der Alte Speicher im Süden und eine weitere Scheune im Westen komplettieren das Gebäudeensemble. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden erste landwirtschaftliche Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung westlich des Hofguts errichtet. Diese sind heute ebenfalls noch erhalten.

Abbildung 7: Historische Uraufnahme des Wöllriederhof 1808-1864 (Abbildung unmaßstäblich)

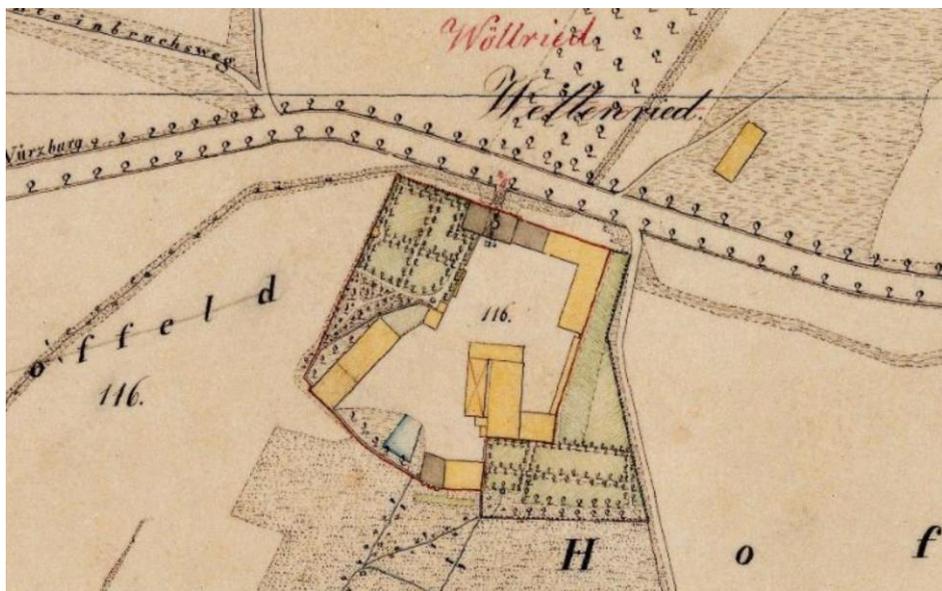
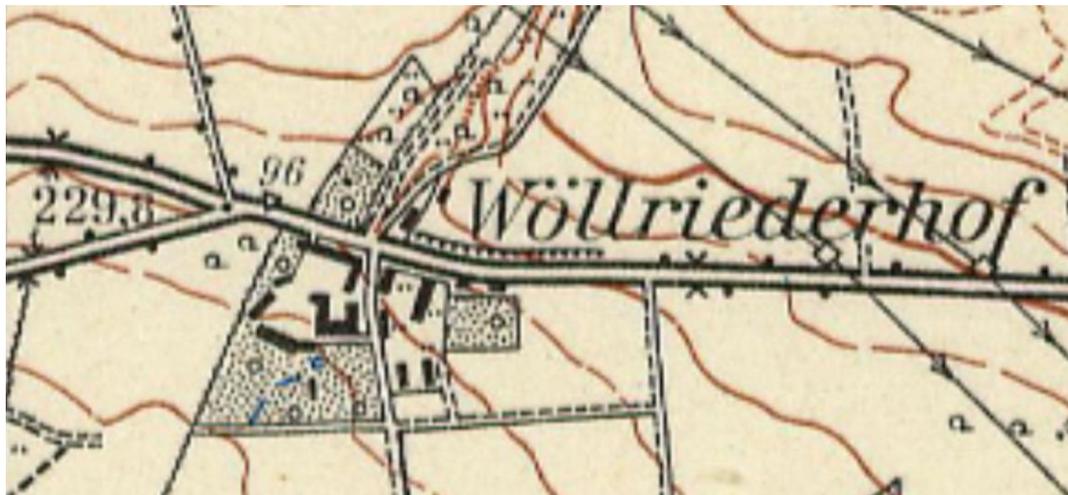


Abbildung 8: Historische Topographische Karte 1:25000 des Wöllriederhof 1956 (Abbildung unmaßstäblich)



7 Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist Gegenstand der Karte 2 und beinhaltet die Sicherung der bestehenden Strukturen und

Nutzungen sowie deren behutsame Erweiterung um ein verträgliches Maß. Die Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes wird, sofern zur besseren Nachvollziehbarkeit sinnvoll, anhand der drei funktionalen Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ vorgenommen. Zur Beschreibung einzelner Gebäude wird auf die Gebäudenummerierung gemäß Abbildung 9 verwiesen.

Abbildung 9: Gebäudenummerierung Bestand (Abbildung unmaßstäblich)



7.1 Städtebau und Architektur

Historischer Gutshof

Der historische Gutshof im Nordwesten des Plangebiets gliedert sich städtebaulich in zwei L-förmige Gebäudezüge, einen im Norden in angrenzender Lage zur Kreisstraße WÜ 28 und einen im Südwesten angrenzend an die vorhandenen Gehölzstrukturen. Die Anordnung der Gebäudezüge bilden den Raum des großzügigen Innenhofs. Durch die Gebäude Nr. 6, 7 und 8 wird der Innenhof in zwei mit einander verbundene Bereiche gegliedert. Der Innenhof kann über einen Gebäudedurchgang in Gebäude Nr. 3 im Nordosten sowie eine Öffnung im Süden, zwischen Gebäude Nr. 7/8 und Nr. 14 erreicht werden. Die einzelnen Gebäudezugänge der unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind überwiegend zum Innenhof orientiert. Im Nordwesten des Gutshofs schließt sich eine Parkanlage an den Innenhof an. Die Gestaltung der Parkanlage orientiert an dem historischen Vorbild der einst barocken Gartengestaltung.

Der Gebäudebestand des Gutshofs umfasst sechs Baudenkmäler, die nachrichtlich im Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen werden (siehe Karte 1 und Karte 2). Die denkmalgeschützten Gebäude wurden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege seit dem Jahr 2014 kontinuierlich saniert. Die Gebäude im Bereich des Gutshofs weisen überwiegend ein- bis zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses sowie Trauhöhen zwischen ca. 5 m bis 6,5 m und Firsthöhen zwischen ca. 8 m bis 12 auf. Einzelne Gebäude weichen hiervon nach unten oder oben ab (Gebäude Nr. 9 und Nr. 14 mit ein Firsthöhen zwischen ca. 5,5 m bis 6 m und Gebäude Nr. 5 mit einer Firsthöhe von ca. 14 m). Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer in rot bis rotbrauner Ziegeleindeckung mit Dachneigungen zwischen 40 Grad bis 55 Grad und Dachgauben bestimmt. Einzelne Gebäudeteile der Gebäude Nr. 4 und Nr. 10 sind als Flachdach sowie Gebäude Nr. 15 mit einem Pultdach ausgeführt. Die

vorgenannten städtebaulichen Parameter werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für die einzelnen Gebäudeabschnitte aufgegriffen und historisch gewachsene städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

An der Stelle der Gebäude Nr. 6 bis Nr. 8 ist der Abriss der vorhandenen Gebäude und der Neubau eines Veranstaltungsgebäudes vorgesehen. Das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 5 wird saniert und zukünftig als Hotel mit 48 Betten genutzt. Das Vorhaben ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (Pläne Nr. 3 bis Nr. 7). Die vorhandene U-förmige städtebauliche Grundstruktur mit Ausbildung eines nach Norden geöffneten Innenhofs wird durch das Neubauvorhaben aufgegriffen und somit nicht verändert. Auch die vorhandenen Dachformen und -neigungen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Der Neubau an der Stelle der Bestandsgebäude Nr. 7 und Nr. 8 ist mit zwei Vollgeschossen, einem Satteldach und einer Dachneigung von 30 Grad geplant. Die geplante Firsthöhe beträgt ca. 242 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) und wird somit gegenüber dem vorhandenen Gebäude um ca. vier Meter erhöht. Da Gebäude Nr. 5 lediglich saniert und einer Nutzungsänderung (Hotel) zugeführt wird, entsprechend die geplanten Trauf- und Firsthöhen, die Dachform und die Dachneigung dem vorhandenen Bestand. Zwischen dem Neubau der Veranstaltungshalle und dem geplanten Hotel ist ein ca. 6 m hoher Verbindungsbau mit einem Vollgeschoss und Flachdach vorgesehen (Gebäude Nr. 6). Das Dach soll als Dachterrasse genutzt werden. Die Gebäudehöhe wird durch den geplanten Treppenaufgang mit einer Höhe von ca. 8,4 m überschritten. Darüber hinaus ist geplant, die Dachterrasse sowie den Innenhof zu beschirmen. Der Haupteingang ist im Süden des Verbindungsbaus vorgesehen und kann über die geplante Treppenanlage sowie barrierefrei über eine Rampe erreicht werden. Im Innenraum schließt sich ein Foyer an den Haupteingang an, welcher einen Durchgang zum Innenhof beinhaltet. Über das zentrale Foyer wird auch die innere Erschließung der östlich und westlich hieran anschließenden Gebäude organisiert.

Im Anschluss an die baulichen Anlagen des Gutshofs befindet sich eine Stellplatzanlage mit 154 Pkw-Stellplätzen, davon vier Stellplätze für behinderte Menschen. Weitere Stellplätze werden südlich der Gebäude Nr. 11 und Nr. 12 (13 Stellplätze) im Bereich der Ein- und Ausfahrt im Norden (11 Stellplätze) vorgehalten. Somit werden insgesamt 178 Pkw-Stellplätze, davon fünf Behindertenstellplätze im Bereich des Gutshofs vorgehalten. Diese werden durch zeichnerische Festsetzung räumlich fixiert und bauplanungsrechtlich gesichert.

Mit der Errichtung der neuen Veranstaltungsgebäude sowie der Sanierung und Umnutzung von Gebäude Nr. 5 als Hotel mit 48 Betten wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst. Maßgeblich für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf (StS). Demnach ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sinne des Artikels 47 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die Anlage der GaStellV stellt somit die Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze im Sinne der StS der Gemeinde Rottendorf dar.

Zur Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ist die Errichtung einer Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine künstliche Aufschüttung. Gegenwärtig wird diese als Ackerfläche genutzt. Die neue Stellplatzanlage umfasst 399 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von Norden. Zudem ist eine fußläufige Verbindung zum historischen Gutshof über den im Westen an die geplante Stellplatzanlage angrenzenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen.

Landwirtschaft

Das landwirtschaftliche Betriebsgelände erstreckt sich östlich der bestehenden Ein- und Ausfahrt sowie der inneren Erschließungsstraße und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hallen mit Traufhöhen von ca. 4,5 m bis 6 m und Firsthöhen von ca. 6,5 m bis 10 m. Die landwirtschaftlichen Hallen sind mit Satteldächern ausgeführt und teilweise mit

Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachneigungen betragen überwiegend ca. 10 Grad bis 20 Grad. Die Gebäude Nr. 21 und Nr. 23 im nordwestlichen Bereich weisen eine Dachneigung von ca. 40 Grad auf. Die Gebäude wurden nach dem zweiten Weltkrieg zusammen mit den Gebäuden Nr. 26 und Nr. 28 in diesem Bereich zuerst errichtet. Diese unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Die Gebäude Nr. 21 und Nr. 23 sind jedoch potenziell denkmalschutzgeeignet. Darüber hinaus umfasst das Gelände 13 Garagen, vier Silos mit Höhen zwischen ca. 14 m bis 20 m sowie vier öffentliche Elektro-Ladesäulen. Zukünftig könnte der Bedarf für die Errichtung von weiteren drei Silos sowie einer landwirtschaftlichen Halle bestehen. Entsprechende Flächenreserven sind im Gebiet vorhanden und können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebshofs sind demnach nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der o.g. baulichen Anlagen geschaffen.

Wertstoffhof

Im Nordosten des Plangebiets, unmittelbar an der Kreisstraße befindet sich der Wertstoffhof des Landkreises Würzburg „Wöllrieder Hof“. Der Recyclinghof verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude, welches ein Flachdach mit einer Höhe von ca. 4 m aufweist. Darüber hinaus umfasst die Fläche des Wertstoffhofes die Container zur Sammlung der Wertstoffe sowie die notwendigen Erschließungs- und Rangierflächen.

7.2 Nutzungen

Historischer Gutshof

Der Bereich des historischen Gutshofs umfasst gegenwärtig einen Nutzungsmix aus Veranstaltung und Gastronomie sowie weiteren gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen und Dienstleistungen (u.a. Fahrschule, Friseursalon, Design-Büro, IT-Service). Darüber hinaus befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die gebietsprägenden Nutzungen stellen dabei die Veranstaltungsnutzung sowie die gastronomischen Nutzungen mit zugehörigen Außenbewirtschaftungsflächen dar. Die gewerblichen Nutzungen, die nicht der Veranstaltungsnutzung zugeordnet sind, konzentrieren sich im nördlichen Teil des Gebiets (Gebäude Nr. 1 bis Nr. 3). Ergänzt wird das Nutzungsspektrum um einen Hofladen sowie die in Kapitel 7.1 beschriebene Errichtung eines neuen Veranstaltungsgebäudes und der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes als Hotel. Die Veranstaltungsnutzung und die hiermit in einem engen funktionalen Zusammenhang stehenden gastronomischen Nutzungen und das Hotel umfassen eine Geschossfläche von insgesamt ca. 5.500 m². Bei einer Gesamtgeschossfläche im Gebiet des historischen Gutshofs von ca. 8.500 m² entspricht dies einem Anteil von ca. 65 Prozent. Die Betriebsgenehmigung umfasst die Durchführung von zehn Großveranstaltungen mit mehr als 1.000 Personen im Jahr.

Der Innenhof umfasst zwei mit Schirmen überstellte Außengastronomieflächen, einen Biergarten, zwei Bäume, ein Wasserspiel sowie verschiedene Sitzmöglichkeiten. Zudem werden die Flächen im Innenhof bei Veranstaltungen mitgenutzt.

Landwirtschaft

Der landwirtschaftlich genutzten Flächen umfassen überwiegend landwirtschaftliche Hallen zur Lagerung landwirtschaftlicher Betriebsmittel, landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte sowie deren Wartung und Reparatur, Sammlung, Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie Verkauf und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Darüber hinaus befinden sich die betrieblich erforderlichen Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet sowie Stellplätze, Garagen und vier öffentliche Elektroladesäulen. Die vorhandenen Nutzungen stellen die Grundlage für die Festsetzung des Nutzungsspektrums im Bebauungsplan dar.

Wertstoffhof

Der bestehende Wertstoffhof umfasst die Lagerflächen für Container zur Aufnahme von Metall-, Holz-, Kunststoffabfällen, Baustellenabfälle, Sperrmüll, Elektroschrott, Batterien und Akkus, Altfett, Altglas, Altkleider, Altreifen und Restmüll, die Rangier- und Betriebsflächen sowie ein Büro- und Sozialgebäude. Die Grüngutentsorgung ist nicht gestattet. Die Betriebszeiten sind dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr, mittwochs von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und samstags von 09:00 Uhr bis 14:00 Uhr.

7.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet weist nutzungsbedingt einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Weitgehend unversiegelte Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen in Form der Parkanlage im Nordwesten, eines Grünstreifens mit Bäumen entlang des landwirtschaftlichen Betriebshofs und der Fläche der geplanten Stellplatzanlage im Süden sowie der Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und des Wertstoffhofs. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Hierzu setzt der Bebauungsplan 97 zu erhaltende Bäume durch Planeintrag fest. Die Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wertstoffhof umfasst Sträucher und Bäume, die ebenfalls erhalten werden. Hier erfolgt jedoch keine Festsetzung einzelner Baumstandorte sondern die Sicherung der Gesamtfläche durch Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Parkanlage im Nordwesten des historischen Gutshofs wurde in Orientierung an das historische Vorbild der ehemals barocken Gartengestaltung mit einer symmetrischen Wegeführung wiederhergestellt. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein Brunnen aus Naturstein. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten. Die Parkanlage wird als private Grünfläche im Bebauungsplan mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich werden durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt. Die geplante Stellplatzanlage im Süden wird durch die Anpflanzung von 24 Bäumen und der Anlage von Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen grünordnerisch gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Angrenzend an die Stellplatzanlage wird eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern mit einer Wuchshöhe von ca. 4 – 6 m vorgesehen, die der Eingrünung der Stellplatzanlage nach Osten, zur Ortslage der Gemeinde Rottendorf sowie nach Süden dient. Darüber hinaus erfolgt hierdurch bereits ein anteiliger naturschutzfachlicher Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Die festgesetzte Strauchpflanzung ergänzt die bereits entlang der nördlichen und westlichen Grenzen der Stellplatzanlage vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände. Angrenzend an die geplante Strauchpflanzung wird eine Ausgleichsfläche vorgesehen, die einerseits zur Herstellung des verbleibenden Anteils des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs dient und andererseits als Vorratsfläche für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen kann. Geplant ist die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Viel mehr erhöht sich die Anzahl der Bäume im Geltungsbereich mit der Umsetzung des Bebauungsplans.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Kreisstraße WÜ 28. Diese ist an die ca. 300 m auf Würzburger Gemarkung liegende Auffahrt auf die Bundesstraße 8 in Richtung Würzburg und Nürnberg angebunden. Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Rottendorf besteht eine weitere Auffahrt auf die B 8. Aufgrund der Entfernung von ca. 2,4 km zum Plangebiet, kommt dieser jedoch eine untergeordnete Bedeutung für die Abwicklung der Verkehre zu.

Die Zu- und Abfahrt auf das Areal erfolgt über die zentrale Zu- und Abfahrt im Norden. Die innere Erschließung erfolgt sodann U-förmig zwischen dem historischen Gutshof und des landwirtschaftlichen Betriebs nach Süden, verschwenkt dann in östlicher Richtung

entlang der landwirtschaftlichen Flächen sowie nach Norden. Dort besteht die zweite Anbindung an die Kreisstraße, die derzeit lediglich für das Ausfahren auf die Kreisstraße genutzt werden kann. Dies wird gegenwärtig mit entsprechender Beschilderung sichergestellt. Die innere Erschließung stellt die Erreichbarkeit des historischen Gutshofs mitsamt der zugehörigen Stellplatzanlagen, der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebs sowie des Wertstoffhofs sicher. Zufahrten zum Innenhof des historischen Gutshofs bestehen in Form eines Durchgangs in Gebäude 3 und südlich des geplanten Veranstaltungsgebäudes zwischen Gebäude 7 und 14. Von der bestehenden und der geplanten Stellplatzanlage ist der historische Gutshof fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestelle „Wöllriederhof“ befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße im Norden vor dem Gut Wöllried. Die Bushaltestelle wird durch die Buslinie 560 in Richtung „Würzburg Busbahnhof“ und „Rottendorf Gewerbegebiet“ in stündlicher Taktung bedient. Weiterhin ist die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz über den in Ost-West-Richtung verlaufenden, gemeinsamen Fuß- und Radweg gegeben, welcher die Gemeinde Rottendorf mit der Stadt Würzburg und der Gemeinde Gerbrunn verbindet.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des historischen Gutshofs befinden sich sechs Baudenkmäler gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Aktennummer D-6-79-185-20). Darunter fallen neben dem ehemaligen Herrenhaus mit Glockentürmchen aus dem 18. Jahrhundert eine Scheune mit Bruchsteinmauerwerk und Satteldach um 1860 sowie weitere Nebengebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert (siehe Abbildung 9, Gebäude bzw. Gebäudeteile Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11).

Einige Baudenkmäler wurden denkmalgerecht saniert. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor. Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben im Bereich des historischen Gutshofs sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu würdigen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Neben eingetragenen Baudenkmalern umfasst der historische Gutshof sowie der landwirtschaftliche Betrieb darüber hinaus weitere historische Gebäude, die jedoch bislang nicht dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Abbildung 9, Gebäude Nrn. Nr. 6, 7, 8, 9, 13, 14, 21, 23, 26, 28).

7.6 Schallschutz

Es wurde ein Schallgutachten durch das Sachverständigenbüro sv-tasch erstellt, welches Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ergeben sich Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, aufgrund folgender Schallquellen im Umfeld:

Verkehrslärm

- Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg (südlich des Plangebietes)
- Bundesstraße B 8 (südlich des Plangebietes)
- Kreisstraße WÜ 28 (nördlich im Plangebiet)

Gewerbelärm

- Gewerbliche Nutzungen, insb. Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“

Weiterhin ergeben sich infolge der nachfolgenden genannten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld:

- Wertstoffhof
- Stellplatzanlagen
- Veranstaltungen
- Landwirtschaftlicher Betrieb

Unter Zugrundelegung der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie des Wertstoffhofs wird das Gebiet nutzungsbedingt hinsichtlich des Schutzniveaus vergleichbar eines Gewerbegebiets gemäß DIN 18005 eingestuft.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden durch die Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs im nördlichen und südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs überschritten. Der von Überschreitungen betroffene Teilbereich im Süden löst kein Erfordernis für schallschützende Festsetzungen aus, da in diesem Bereich keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind. Im Norden des Geltungsbereichs liegen jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassaden vor. Die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit den einwirkenden Schallimmissionen kann durch eine passive Schallschutzmaßnahme gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird demzufolge durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-01:2018-01 gewährleistet werden muss. Die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann auf Grundlage des Schallgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgen und ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs inkl. der nächstgelegenen Wohnbebauungen der Gemeinde Rottendorf ist gegeben.

7.7 Entwässerung

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers im Geltungsbereich wurde ein Entwässerungskonzept durch das tiefbautechnische Ingenieurbüro Köhl erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Das Gebiet ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen, weshalb im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die bestehende Entwässerungssituation dargestellt und geprüft wird, inwieweit die geplanten Bauvorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan an das vorhandene Entwässerungssystem angeschlossen werden können. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden nachfolgend zusammenfassend anhand der drei Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ wiedergegeben.

Historischer Gutshof

Der gesamte Gebäudebestand in diesem Bereich entwässert im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser entwässert über Kanalleitungen in die städtische Kanalisation der Stadt Würzburg. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird zunächst durch Kanalleitungen gesammelt und in einen südlich gelegenen Retentionsteich eingeleitet. Von dort aus fließt das Niederschlagswasser über Gräben und Mulden in das vorhandene Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereichs. Das Regenrückhaltebecken besitzt ein Volumen von ca. 2.450 m³. Das Niederschlagswasser der Stellplatzfläche entwässert oberflächlich in Mulden bzw. Gräben, die dann zusammen mit dem Niederschlagswasser des Gutshofs in das südliche gelegene Regenrückhaltebecken fließen.

Für die Entwässerung des Gewerbegebiets „Würzburg-Ost“, das im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, wurden Flutmulden und Gräben angelegt. Eine dieser Flutmulden, der „Wöllrieder Graben“ kommend aus nördlicher Richtung, unterquert die Kreisstraße WÜ28 und verläuft dann etwa 80 Meter innerhalb des Geltungsbereichs. Danach verläuft er entlang der westlichen Seite des Wöllrieder Hofes und unterquert im weiteren Verlauf die Bundesstraße B8 mit einem Durchlass, die Bahnlinie Würzburg – Nürnberg mit einem Rechteckprofil und mündet in das vorhandene Regenrückhaltebecken der Stadt Würzburg.

Unmittelbar vor der Unterquerung der Bundesstraße B8 wird das Niederschlagswasser aus dem vom Vorhabenträger angelegten Regenrückhaltebecken in den „Wöllrieder Graben“ eingeleitet.

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Stellplatzanlage auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche errichtet. Anfallendes Niederschlagswasser der Stellplatzanlage kann über Kanalleitungen gesammelt und durch eine südlich gelegene Grabenverrohrung in einen vorhandenen Wegseitengraben, der bereits zur Entwässerung der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs dient, eingeleitet werden. Der Wegseitengraben befindet sich unmittelbar westlich der zukünftigen Stellplatzanlage und mündet im weiteren Verlauf in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Bemessungen nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zur Ermittlung des Rückhaltevolumens für anfallendes Niederschlagswasser ergaben ein benötigtes Volumen von 267 m³. Dieses Rückhaltevolumen kann vom vorhanden Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

Landwirtschaft

Der zentrale Bereich der Landwirtschaft entwässert das Niederschlagswasser in gleicher Weise wie der Bereich „Historischer Gutshof“. In Kanalleitungen wird das Niederschlagswasser gesammelt und in den vorhandenen Retentionsteich geleitet. Von dort aus gelangt es über Gräben und Mulden zum vorhandenen Regenrückhaltebecken. In den Jahren 2018 / 2019 wurde der landwirtschaftliche Bereich erweitert und es entstanden Fertigaragen, zwei Mehrzweckhallen und ein Löschwasserbecken. Außerdem wurde entlang der Ausfahrten im Süden und Osten ein begrünter Randstreifen mit einem Wegseitengraben angelegt, der Niederschlagswasser der Zufahrts- und Hofflächen aufnimmt und zum Löschwasserbecken weiterleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Fertigaragen und Mehrzweckhallen läuft über Kanalleitungen ebenfalls in das Löschwasserbecken. Vom Löschwasserbecken aus wird das Wasser durch eine Grabenverrohrung mit dem Durchmesser DN400 in einen Wegseitengraben eingeleitet, der wiederum im vorhanden Regenrückhaltebecken endet.

Im Zuge der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs aus dem Jahre 2018, wurden drei Baggerschürfen ausgehoben und entsprechende Versickerungsversuche durchgeführt. Es wurde eine Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert von 10-8 m/s festgestellt. Bei diesen anstehenden Böden ist eine dauerhaft sicherzustellende Versickerung kaum möglich. Die damals erstellten Schürfe, für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs, liegen teilweise in oder nur einige Meter neben dem Bereich für die geplante Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs. Daher können die damals durchgeführten Versickerungsversuche mit den Erkenntnissen auch für diese Maßnahme herangezogen werden.

Wertstoffhof

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwasseranfalls erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird durch einen Schmutzwasserkanal entlang der Zu- und Abfahrt des Wertstoffhofes in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadt Würzburg eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Wertstoffhoffläche wird zunächst mittels Punkt- und Linienentwässerungseinrichtungen gesammelt und teilweise in einem Speicherblock-Rigolensystem zurückgehalten. Danach wird es gedrosselt (10 l/s) an eine Sedimentationsanlage (Regenklärung) geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser gereinigt und durch einen weiterführenden Regenwasserkanal, entlang der Zu- und Abfahrt des Wertstoffhofes, in den „Wöllrieder Graben“ eingeleitet.

8 Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 5 und 7 beschriebenen, sich hinsichtlich ihrer Nutzung zu unterscheidenden Teilbereiche, werden innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 11 BauNVO drei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Historischer Gutshof“ (SO 1), „Landwirtschaft“ (SO 2) und „Wertstoffhof“ (SO 3) festgesetzt. Der festzusetzende Nutzungsmix im Plangebiet lässt sich nicht eindeutig einem der in §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen, weshalb die Festsetzung von Sondergebieten erforderlich ist. Die Festsetzung von Sondergebieten trägt der spezifischen Eigenart der Nutzungen Rechnung und stellt den Vorhabenbezug her. Hierzu im Einzelnen:

Sonstiges Sondergebiet - SO 1 „Historischer Gutshof“

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Historischer Gutshof“ umfasst den Teil des historischen Gutshofs im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sowie eine Fläche für die geplante Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs. Diese ist funktional mit der im Bereich des Gutshofs vorhandenen Veranstaltungsnutzung verknüpft und daher Teil des sonstigen Sondergebietes SO 1.

Die Zweckbestimmung und das festgesetzte Nutzungsspektrum leiten sich aus dem Bestand sowie den geplanten Nutzungen ab. Gebietsprägend für den Bestand sind hierbei insbesondere die Veranstaltungsnutzung sowie die zugehörigen gastronomischen Nutzungen, die durch weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Mit der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 definierten Zweckbestimmung für das sonstige Sondergebiet SO 1 wird die Veranstaltungsnutzung entsprechend ihrer Bedeutung als gebietsprägende Nutzungsart gesichert. Die städtebaulich gewünschte Schwerpunktsetzung zugunsten der Veranstaltungsnutzung wäre mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nicht möglich.

Die Veranstaltungsnutzung soll durch den Neubau eines Veranstaltungsgebäudes sowie eines Hotels mit 48 Betten weiter ausgebaut werden. Weiterhin ist soll ein Hofladen betrieben werden, dessen Verkaufsfläche auf 350 m² begrenzt wird. Die geplanten Nutzungen sind mit der Zweckbestimmung für das SO 1 vereinbar und als zulässige Nutzungen in das Nutzungsspektrum aufgenommen.

Als weitere gewerbliche Nutzungen sind entsprechend des bestehenden Gebietscharakters Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die die Veranstaltungsnutzung ergänzen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden somit planungsrechtlich gesichert.

Das in Gewerbegebieten mögliche Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Gebiet vorhandenen Betrieben zugeordnet sind, wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 aus Gründen der Optimierung betrieblicher Abläufe und der Betriebssicherheit zugelassen.

Darüber hinaus sind die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze im Gebiet zulässig. Hinsichtlich der räumlichen Konkretisierung der Stellplatzflächen wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet - SO 2 „Landwirtschaft“

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Das Gebiet ist weitgehend bebaut und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hallen und Silos. Dementsprechend umfasst das zulässige Nutzungsspektrum Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die Anlagen zur Bearbeitung, Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und betrieblich untergeordnete Anlagen zum Verkauf und zur Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Zur Sicherung der vier öffentlichen Elektro-Ladesäulen beinhaltet das zulässige Nutzungsspektrum auch die Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Alle baulichen und sonstigen Anlagen, die der landwirtschaftlichen Betätigung im Rahmen der Wirtschaftsstelle zugeordnet sind, sollen zulässig sein. Dies beinhaltet auch die hierzu notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Mit dem festgesetzten Sondergebiet „Landwirtschaft“ wird die landwirtschaftliche Nutzung in SO 2 gesichert und räumlich fixiert. Dabei werden zukünftige Entwicklungsbedarfe des landwirtschaftlichen Betriebs im Rahmen des festgesetzten SO 2 berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet - SO 3 „Wertstoffhof“

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ sichert den bestehenden Wertstoffhof im Nordosten des Geltungsbereichs mit seinen betriebszugehörigen baulichen Anlagen und Flächen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhenfestsetzungen für die maximale Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 begrenzt. Da der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und nur in Teilbereichen durch Neubauvorhaben ergänzt werden soll, leitet sich die festgesetzte GRZ im Wesentlichen aus dem Bestand ab. Für die Sondergebiete wird eine nach Gebieten differenzierte GRZ I als Höchstmaß festgesetzt (SO 1: 0,2, SO 2: 0,4, SO 3: 0,4). Mit der festgesetzten GRZ I wird in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die vorhandene städtebauliche Dichte im Gebiet gesichert und begrenzt.

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Die festgesetzte GRZ darf in SO 1 und SO 3 daher bis zu einer GRZ bis 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht die Schaffung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Dies entspricht auch dem Orientierungswert für die GRZ in Gewerbegebieten.

In SO 2 ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 erforderlich, da mit der Abgrenzung der Sondergebiete nur vergleichsweise wenige unversiegelte Flächen auf den landwirtschaftlich genutzten Bereich entfallen und dieser einen hohen betriebsbedingten Versiegelungsgrad aufweist.

Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden differenziert für die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 die maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

In SO 1 wird die Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull differenziert für die festgesetzten Baufenster vorgenommen. Dies ist aufgrund der Baukörperfestsetzung in SO 1 zweckmäßig und dient dem städtebaulichen Ziel, das vorhandene und historisch gewachsene Erscheinungsbild des historischen Gutshofs zu bewahren und dem zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestand durch Vermeidung der Entstehung unmaßstäblich wirkender Baukörper angemessenen Rechnung zu tragen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dementsprechend an dem vorhandenen Bestand und stellen gleichzeitig die Umsetzung des Neubauvorhabens im Bereich des historischen Gutshofs sicher. Aus den vorgenannten Gründen wird die Anzahl der Vollgeschosse, ebenfalls differenziert für jedes Baufenster, festgesetzt.

Aufgrund dessen, dass das Gelände innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 Höhenunterschiede aufweist und keine enge Baukörperfestsetzung vorgenommen wird, die eine Höhenfestsetzung für einzelne Baukörper erlaubt, ist es notwendig, zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Dazu werden Geländepunkte innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 festgesetzt, die durch ihren Bezug auf Normalhöhennull in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist in SO 2 für die Errichtung von landwirtschaftlichen Silos bis zu einer Höhe von 21 m zulässig.

In SO 2 wird keine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vorgenommen, da die Zahl der Vollgeschosse für die vorhandenen Gebäudetypologien in Form von landwirtschaftlichen Hallen und Silos nicht bestimmbar und ihre Festsetzung somit nicht praxistauglich ist.

In SO 3 wird entsprechend des vorhandenen betriebszugehörigen Gebäudes des Wertstoffhofs ein Vollgeschoss festgesetzt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In SO 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen in Form einer engen Baukörperfestsetzung definiert. Damit wird die historisch gewachsene städtebauliche Struktur des Gutshofs mit der Ausbildung des charakteristischen Innenhofes gesichert. Die Festsetzung einer Baulinie in Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche begründet sich in der Sicherung der vorhandenen Baufluchten denkmalgeschützten Gebäudes mit Ausbildung einer klaren Raumkante zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist bestimmend für das städtebauliche Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des historischen Gutshofs aus dem öffentlichen Raum. Eine weitere Baulinie wird in SO 2 in Verlängerung der Baulinie in SO 1 aus vorgenannten Gründen festgesetzt. Weiterhin wird damit die charakteristische Torsituation des Zufahrts- und Eingangsbereichs des Areals gesichert.

In dem landwirtschaftlich genutzten sonstigen Sondergebiet SO 2 mit einer Bebauung aus überwiegend landwirtschaftlichen Hallen sowie in SO 3 besteht kein Erfordernis einer engen Baukörperfestsetzung zur Sicherung eines historisch gewachsenen, schützenswerten städtebaulichen Erscheinungsbilds. Zudem muss eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs und des Wertstoffhofs gegeben sein, weshalb eine weit gefasste überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer Baulinie festgesetzt wird. Im nordöstlichen Randbereich beinhaltet die festgesetzte Baugrenze auch eine bislang unbebaute Bedarfsfläche zur Berücksichtigung von ggf. erforderlicher Entwicklungsmöglichkeiten in einer moderaten, für den Standort angemessenen Ausprägung.

Die Bauweise ergibt sich in SO 1 aus der Festsetzung der Baukörper und bedarf keiner weitergehenden Definition. In SO 2 gilt die offene Bauweise, jedoch ohne die Längenbeschränkung der Baukörper auf 50 m. Dies begründet sich aus den betrieblich erforderlichen landwirtschaftlichen Hallen mit oftmals längeren Gebäudeseiten. In SO 3 gilt die offene Bauweise mit der gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO üblichen Längenbeschränkung auf maximal 50 m.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die ungesteuerte Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen können das hochwertige städtebauliche Erscheinungsbild des historisch gewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Gutshofs beeinträchtigen. In SO 1 sind demzufolge Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der zeichnerisch gemäß Planeintrag mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind in SO 1 hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden die vorhandenen Nebenanlagen, z.B. in Form von Wegen, Bänken, Schirmen und Aufenthaltsflächen im Innenhof, planungsrechtlich gesichert und die Notwendige Flexibilität für die Durchführung unterschiedlicher Veranstaltungstypen gewährleistet.

In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 ergibt sich kein städtebauliches Erfordernis zur ausschließlichen räumlichen Steuerung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen mittels zeichnerischer Festsetzung. Viel mehr ist eine Flexibilität hinsichtlich deren Aufstellung erforderlich, um auf betriebliche Abläufe und Veränderungen reagieren zu können. Dementsprechend sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in SO 2 und SO 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze in SO 2, zulässig.

8.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzte Fläche ist von der Bebauung freizuhalten. Damit wird sichergestellt, dass auf diesen Flächen landwirtschaftlichen Zwecken dienende Gebäude nicht errichtet werden können und die Flächen der landwirtschaftlichen Urproduktion vorbehalten sind. Die betriebszugehörigen

landwirtschaftlichen Gebäude sind zudem im sonstigen Sondergebiet SO 2 zulässig, so dass kein Erfordernis besteht, die im Osten angrenzenden Ackerflächen durch Bebauung in Anspruch zu nehmen und der landwirtschaftlichen Produktion zu entziehen. Zudem wird einer Zersiedelung des Außenbereichs entgegengewirkt.

8.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der festgesetzten sonstigen Sondergebiete ist über die im Norden des Geltungsbereichs befindliche Kreisstraße WÜ 28 gesichert. Diese wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der zwei bestehenden Ein- und Ausfahrten werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt.

8.7 Versorgungsflächen

Die zeichnerisch festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Brunnenhauses im Sondergebiet SO 2.

8.8 Grünflächen

Mit der zeichnerischen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird die bestehende Parkanlage des Gutshofs im Nordwesten des Plangebiets planungsrechtlich gesichert.

8.9 Wasserflächen

Mit der zeichnerisch festgesetzten Wasserfläche wird der bestehende Löschwasserteich im Sondergebiet SO 2 planungsrechtlich gesichert.

8.10 Flächen für die Landwirtschaft

Mit der als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzten und von Bebauung freizuhaltenen Fläche (siehe Kap. 8.5) wird sichergestellt, dass die im Osten des Geltungsbereichs vorhandenen Ackerflächen der landwirtschaftlichen Produktion vorbehalten und nicht durch Bebauung in Anspruch genommen werden. Zudem wird einer Zersiedelung des Außenbereichs entgegengewirkt.

8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Herstellung des verbleibenden Anteils des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die nach dem Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe verbleibenden Wertpunkte, können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Glatthaferwiese mit 30 Prozent Blumenanteil und die Anpflanzung von Obstbäumen. Durch Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Zudem werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

8.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den Bereich der im Süden des Geltungsbereichs verlaufenden 20-kV-Freileitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Zudem wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 5566/7 das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 5536/1 festgesetzt. Dieses ist zur Erschließung des begünstigten Grundstückes erforderlich.

8.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden durch die Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs im nördlichen und südlichen Teilbereichen des Geltungsbereichs überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit zu berücksichtigenden städtebaulich-gestalterischen sowie denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht möglich. Daher wird auf Basis des erstellten Gutachtens zum Schallimmissionsschutz eine passive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Diese wird mit der textlichen Festsetzung zum Schutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungsplänen rechtlich verankert und stellt die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich mit den vorhandenen Schallimmissionen sicher (siehe Anlage 1 und Kapitel 7.6).

8.14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird durch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs ergänzt. Diese wird somit grünordnerisch gegliedert und die Baumpflanzungen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der Stellplatzanlage bei. Angrenzend an die Stellplatzanlage wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die der Eingrünung der Stellplatzanlage nach Osten, zur Ortslage der Gemeinde Rottendorf sowie nach Süden dient. Vorgesehen ist eine Strauchpflanzung mit einer Höhe von ca. 4 m bis 6 m. Die festgesetzte Strauchpflanzung ergänzt die bereits entlang der nördlichen und westlichen Grenzen der Stellplatzanlage vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände.

Flachdächer sind ab einer Größe von 10 m² extensiv zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind nicht begrünbare Dachflächen, wie etwa Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtungsflächen oder Dachterrassen.

Die Begrüngungsmaßnahmen tragen zur Durchgrünung des Areals bei, verbessern das Mikroklima, schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Zudem Oberflächenwasserabflüsse minimiert.

8.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und wird mit der zeichnerischen Festsetzung der Baumstandorte planungsrechtlich gesichert. Zudem werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Böschung zwischen SO 2 und SO 3 sowie entlang der Ackerflächen im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt. Damit werden bereits begrünte Flächen sowie Bäume gesichert, die teilweise als Eingrünung nach Osten fungieren sowie innerhalb der Baugebiete raumbildend wirken und zu deren Durchgrünung beitragen.

8.16 Nachrichtliche Übernahmen

Von Bundesstraßen gehen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs der Fahrbahn gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Anbauverbote von 20 m aus, in denen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Bei Kreisstraßen ist nach Art. 23 und Art. 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) ein Anbauverbot von 15 m zu beachten. Die Anbauverbotszonen der B 8 und der Kreisstraße WÜ 28 werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.17 Örtliche Bauvorschriften

8.17.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zur Erhaltung der städtebaulich charakteristischen Dachlandschaft des historischen Gutshofs werden die vorhandenen Dachformen und –neigungen bezogen auf die jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einzeln zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus sind dem Bestand entsprechend, Dacheindeckungen als nicht glänzende Ziegeleindeckungen im Farbspektrum rot bis rotbraun vorzunehmen.

Die festgesetzten Dachformen und –neigungen in SO 2 und SO 3 leiten sich ebenfalls aus der Dachlandschaft der bestehenden Bebauung ab, welche somit gesichert wird.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird eine harmonische Dachlandschaft mit einem einheitlichen Erscheinungsbild erzielt und dabei den Belangen des Denkmalschutzes in SO 1 Rechnung trägt.

Die festgesetzten Dachformen und –neigungen gelten nicht für Dächer von Nebenanlagen und Garagen.

8.17.2 Technische Dachaufbauten

Die Festsetzung, dass technische Dachaufbauten bei der Ausbildung von Flachdächern als untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut und mit einem Anteil von maximal 30 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig sind, ermöglicht die Erfüllung technischer Anforderungen wie z.B. Belichtungsflächen, Abgas- / Abluftrohre, Austritte oder Lichtöffnungen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung von Flachdächern vermieden. Die Begrenzung der möglichen Bauteilhöhe und das Zurückversetzen der Dachaufbauten von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses stellt zudem sicher, dass keine unmaßstäblich wirkenden und deutlich wahrnehmbare Dachaufbauten entstehen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Auf geneigten Dächern müssen solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen. Die Nutzung regenerativer Energien dient der nachhaltigen Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets im Sinne der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB.

8.17.3 Werbeanlagen

Die unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des Gebietes verringern. Aus diesem Grund wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgesetzt.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind im Geltungsbereich unzulässig, da diese eine abstrahlende Wirkung entfalten und insbesondere in den Nachtstunden zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können. Darüber hinaus werden zur Sicherung eines hochwertigen und einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds Vorgaben zur Lage und Größe von Werbeanlagen definiert.

Einfriedungen

Es werden Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen getroffen, um nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu vermeiden. Diese berücksichtigen die höheren Ansprüche an die gestalterische Qualität im Bereich des historischen und zum Teil denkmalgeschützten Gutshofs. In SO 1 sind daher Einfriedungen als Hecken, als

Holzzäune, verputzte Mauern und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zulässig. In SO 2 und SO 3 sind hingegen Einfriedungen als Hecken sowie als Zaunanlagen aus Stahl und Holz zulässig.

9 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 0, 5 und 7 verwiesen.

9.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Bauphase

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen beschränken sich temporär auf die Bauphase und sind in Bezug auf nächstgelegenen Wohnbebauungen der Gemeinde Rottendorf aufgrund der Entfernung von ca. 900 m von untergeordneter Bedeutung.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die zentrale Ein- und Ausfahrt auf das Gut Wöllried und im weiteren Verlauf über die Kreisstraße WÜ 28.

Das Vorhaben beinhaltet den Rückbau der Gebäude Nr. 6, 7 und 8. Im Rahmen des zu erstellenden Fachbeitrags Artenschutz werden die Gebäude hinsichtlich potenzieller Lebensstättenfunktionen untersucht und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz betroffener Tiergruppen definiert.

Betriebsphase

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich in Form von Schallimmissionen aufgrund der Veranstaltungsnutzung sowie der weiteren gewerblichen Nutzungen, der landwirtschaftlichen Nutzung, des Wertstoffhofes und der mit den vorgenannten Nutzungen einhergehenden Verkehre. Darüber hinaus wird eine Ackerfläche zur Herstellung eines Parkplatzes versiegelt.

Hinsichtlich der Betriebsphase wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Gutachten zu den Geräuschimmissionen (siehe Anlage 1),
- Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 2)
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 3)

Die vorgenannten Fachgutachten sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens mit Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt.

9.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Dar-

stellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)

Von den umliegenden Verkehrswegen (Straßen und Schiene), dem Gewerbegebiet Würzburg Ost sowie der Gärtnerei wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen Schallemissionen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Regelungen des BayNatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Offenlage sein wird.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und weist einen vergleichsweise hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es stellenweise zu einer weiteren Versiegelung von Flächen (insb. im Bereich des geplanten Stellplatzes im Süden des Geltungsbereichs). Die Versiegelung von Flächen führt zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Die Bestimmungen des WHG und BayWG sind anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

5. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmäler. Die Bestimmungen des BayDSchG sind entsprechend zu beachten.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen rund um das historische „Gut Wöllried“, das neben der Hofanlage einen landwirtschaftlichen Betriebshof, einen Wertstoffhof sowie landwirtschaftliche Flächen umfasst. Das Gebiet ist bereits nahezu

vollständig bebaut und war bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert, behutsam um ein verträgliches Maß erweitert und ein verlässlicher, bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen für die Zukunft geschaffen werden. Insofern ist die Verwirklichung der Planungsziele zwingend mit dem Standort verbunden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten scheiden daher aus.

9.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a und Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

9.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Schallvorbelastungen bestehen durch aufgrund folgender Schallquellen im Umfeld des Plangebietes:

Verkehrslärm

- Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg (südlich des Plangebietes, in ca. 130 m)
- Bundesstraße B 8 (südlich des Plangebietes, in ca. 50 m)
- Kreisstraße WÜ 28 (innerhalb des Geltungsbereichs im Norden)

Gewerbelärm

- Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“ (westlich des Plangebiets, angrenzend)

Weiterhin ergeben sich infolge der nachfolgend genannten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld:

- Wertstoffhof
- Stellplatzanlagen
- Veranstaltungen
- Landwirtschaftlicher Betrieb

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend an die Kreisstraße im Norden (Einzelgebäude im Außenbereich) sowie östlich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Geltungsbereich (Ortslage Rottendorf). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Auswirkungen

Es wurde ein Schallgutachten durch das Sachverständigenbüro sv-tasch erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ist die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es im nördlichen und südlichen Randbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete aufgrund der Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs. Die schalltechnische Verträglichkeit kann durch eine passive Schallschutzmaßnahme gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird demzufolge durch textliche Festsetzung sichergestellt,

dass im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-01:2018-01 gewährleistet werden muss.

Die Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs inkl. der nächstgelegenen Wohnbebauungen der Gemeinde Rottendorf ist gegeben.

9.5.2 **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro *Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinholt* erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird. Die faunistischen Erhebungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschlossen. Die bereits vorliegenden Erkenntnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine intensiv genutzte Ackerfläche. Grünflächen und Vegetationsstrukturen bestehen in Form der mit Bäumen bestandenen Parkanlage im Nordwesten, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrüneten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich eine Betroffenheit für folgende Tiergruppen:

Fledermäuse

Für die Gruppe der Fledermäuse besitzen die Scheunen eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie die umliegenden Freiräume eine Bedeutung als Jagdhabitat. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Einzelquartiere der Zwergfledermaus in der denkmalgeschützten Scheune (Gebäude Nr. 5) wahrscheinlich. Es konnten am 16.05.2024 drei Tiere beim Ausflug beobachtet werden. Ebenso wurden Bartfledermäuse und Rauhaufledermäuse registriert. Auch diese Arten nutzen Spalten und Nischen an Gebäuden, so dass eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist.

Avifauna

Unter den heimischen Vogelarten nutzen vor allem Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe Fassaden, Hohlräume und Nischen in Dach und Mauerwerk als alternatives Bruthabitat zu den im Siedlungsbereich in der Regel fehlenden natürlichen Nistplätzen, wie z. B. Felsspalten und -höhlen. Durch den Rückbau und die Kernsanierung der Scheunen sind daher vor allem gebäudebrütende Arten betroffen. Im Rahmen einer Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurden in den Scheunen auch Gewölle der Schleiereule festgestellt. Dieser Befund konnte durch die erneute Begehung bestätigt werden, allerdings waren die Gewölle nicht frisch, so dass eine Brut oder dauerhafte Nutzung der Scheune nicht offensichtlich ist. Innerhalb des Geltungsbereichs und in den umliegenden Äckern kommt das Rebhuhn vor. Es werden zwei Paare im Gebiet vermutet.

Weiterhin sind durch den Abriss einzelner Gebäude Fortpflanzungsstätten der Blaumeise, des Hausrotschwanzes, der Kohlmeise und der Rauchschnalbe betroffen.

Sonstige Tiergruppen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen folgende Arten nicht vor oder sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da in die entsprechenden Lebenstraumstrukturen nicht eingegriffen wird:

- Feldhamster,
- Hecken- und Gehölzbrüter,
- Bodenbrüter,
- Reptilien,
- xylobionte Käferarten,
- Insekten.

Vorkommen streng geschützter Trier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt oder nachgewiesen.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden intensiv genutzte, naturschutzfachlich gering bewertete Ackerflächen sowie ein Teil der Böschung zwischen Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Anlagen in Anspruch genommen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Bäume ergänzt, sodass sich die Baumanzahl im Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und ggf. zum Ausgleich definiert, die sicherstellen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen nach Vorliegen des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt. Das Spektrum artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird voraussichtlich umfassen:

- Beschränkung der Rückbauzeiten außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Installation von Fledermauskästen,
- Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Rauchschnalbe,
- Installation von Halbhöhlen und Höhlenkästen für Gebäudebrüter,
- Installation eines Schleiereulenkastens.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

9.5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Die Bodenübersichtskarte 1: 200.000 beschreibt den Boden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Pararendzinen und Rendzinen aus Mergelstein- und Kalksteinverwitterung des Unteren Keuper (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024).

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs umfasst der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen. Die versiegelten Flächen weisen keine natürlichen Bodenfunktionen auf. Unversiegelte Flächen bestehen im Bereich der Parkanlage im Nordwesten, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrünten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024). Bei der Ackerfläche im Bereich des geplanten Stellplatzes im Süden des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Aufschüttung.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Diese vollzieht sich insbesondere im Bereich der geplanten ca. 12.100 m² großen Stellplatzfläche. Hierbei werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Weiterhin werden im Bereich der Bedarfsläche in SO 2 für die potenzielle Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle weitere Flächen in geringfügigem Ausmaß zusätzlich versiegelt.

Der für die baulichen Eingriffe erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs durch Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form einer Strauchpflanzung und der Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht. Die Maßnahmen werden auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgesetzt. Dabei kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand des Kapitels 9.7.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. Im Norden des Geltungsbereichs, verläuft ein Teilabschnitt des „Wöllrieder Grabens“, ein Gewässer III, Ordnung, das im Bereich des Wöllrieder Hofes nur temporär wasserführend ist. Der Graben verläuft weiterhin entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Retentionsteich sowie ein Regenrückhaltebecken des Vorhabenträgers mit einem Volumen von ca. 2.450 m³.

Es wurde ein Entwässerungskonzept durch das tiefbautechnische Ingenieurbüro Köhl erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach erfolgt die Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich im Trennsystem. Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Stadt Würzburg eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend über Gräben dem vorhandenen Retentionsteich und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeleitet oder direkt in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Niederschlagswasser im Bereich des Wertstoffhofes wird dort zurückgehalten und in den Wöllrieder Graben eingeleitet. Für das Gebiet liegen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen aus den Jahren 2018/2019 und 2024 vor.

Auswirkungen

Gemäß den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, ergeben sich aufgrund der Vorhaben im Bereich des historischen Gutshofs (SO1) und des landwirtschaftlichen Betriebs (SO 2) keine Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation, da diese Bereiche bereits bebaut und überwiegend versiegelt sind sowie ein Anschluss an die vorhandenen entwässerungstechnischen Einrichtungen erfolgt ist. Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der zu errichtenden Stellplatzanlage im Süden kann über Kanalleitungen gesammelt und durch eine südlich gelegene Grabenverrohrung in einen vorhandenen Wegseitengraben, der bereits zur Entwässerung der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs dient, eingeleitet werden. Der Wegseitengraben befindet sich unmittelbar westlich der zukünftigen Stellplatzanlage und mündet im weiteren Verlauf in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Bemessungen nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zur Ermittlung des Rückhaltevolumens für anfallendes Niederschlagswasser ergaben ein benötigtes Volumen von 267 m³. Dieses Rückhaltevolumen kann vom vorhandenen Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zur Kaltluftproduktion bei.

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird die zur Kaltluftproduktion beitragende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Außenbereich und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in dessen Umgebung, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und ist durch die vorhandene Bebauung des Gut Wöllried, des landwirtschaftlichen Betriebs und des Wertstoffhofs geprägt. Vorbelastungen des Raumes bestehen durch die Lage zwischen Verkehrsstrassen und dem angrenzenden Gewerbegebiet „Würzburg Ost“.

Das städtebauliche Erscheinungsbild unterscheidet sich nutzungsbedingt innerhalb der drei funktionalen Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“.

Der Gebäudebestand des Gutshofs umfasst sechs Baudenkmäler sowie einen nicht denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die Gebäude weisen überwiegend ein- bis zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses sowie Trauhöhen zwischen ca. 5 m bis 6,5 m und Firsthöhen zwischen ca. 8 m bis 12 auf. Einzelne Gebäude weichen hiervon nach unten oder oben ab. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer in rot bis rotbrauner Ziegeleindeckung mit Dachneigungen zwischen 40 Grad bis 55 Grad und Dachgauben bestimmt.

Das landwirtschaftliche Betriebsgelände umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hallen mit Traufhöhen von ca. 4,5 m bis 6 m und Firsthöhen von ca. 6,5 m bis 10 m. Die landwirtschaftlichen Hallen sind mit Satteldächern ausgeführt und teilweise mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachneigungen betragen überwiegend ca. 10 Grad bis 20 Grad. Darüber hinaus umfasst das Gelände 13 Garagen, vier Silos mit Höhen zwischen ca. 14 m bis 20 m.

Der Wertstoffhof verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude, welches ein Flachdach mit einer Höhe von ca. 4 m aufweist. Darüber hinaus umfasst die Fläche des Wertstoffhofes die Container zur Sammlung der Wertstoffe sowie die notwendigen Erschließungs- und Rangierflächen

Auswirkungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild erhalten und sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben in dieses einfügen. Im Bereich des historischen Gutshofs (SO 1) wurden gegenüber SO 2 und SO 3 weiter ausdifferenzierte Festsetzungen getroffen, um der denkmalpflegerischen Bedeutung angemessen Rechnung zu tragen (insb. enge Baukörperfestsetzung, Festsetzung von Gebäudehöhen nach Gebäudeabschnitten).

Die im Süden des Geltungsbereichs geplante Stellplatzfläche erhält 24 Baumpflanzungen. Zudem erhält diese entlang der östlichen und südlichen Grenze eine ca. 20 m breite

Eingrünung aus Sträuchern. Hieran schließt sich die geplante Ausgleichsfläche mit einer Breite von ca. 28 m an. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung des Stellplatzes bei und Minimieren dessen Sichtbarkeit aus dem freien Landschaftsraum und der Ortslage Rottendorf im Osten. Darüber hinaus tragen die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume im Geltungsbereich zur Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes bei.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

9.5.7 Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sechs Baudenkmäler (siehe Kapitel 7.5).

Im Süden quert eine 20 kV-Leitung auf einer Länge von ca. 230 m die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich.

Auswirkungen

Die vorhandenen Baudenkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die 20 kV-Leitung wird eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.8 Wechselwirkungen

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich dementsprechend nach den Bestimmungen des § 35 BauGB richten. Die bereits vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und würden entsprechend fortgesetzt werden. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden würde nicht durch die dort vorgesehene Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen aus Bäumen und Sträuchern sowie der Entwicklung einer Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese würden nicht umgesetzt werden. Die hierdurch zu erwartende Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen würde ausbleiben.

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

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

9.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für das Plangebiet werden nach derzeitigem Planungsstand, folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (wird gemäß Fachbeitrag Artenschutz zur Offenlage ergänzt)

- Beschränkung der Rückbauzeiten außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Installation von Fledermauskästen,
- Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Rauchschnalbe
- Installation von Halbhöhlen und Höhlenkästen für Gebäudebrüter
- Installation eines Schleiereulenkastens
- Sicherung der Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Schaffung weiterer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Ausgleichsfläche
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der Versiegelung auf das Nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen

Schutzgut Wasser

- Extensive Dachbegrünung (Flachdächer)
- Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung einer Streuobstwiese)

Schutzgut Landschaft

- Sicherung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbilds und landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (insb. Höhe), der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der grünordnerischen Maßnahmen

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Baudenkmäler
- Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche

9.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Bestimmungen der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft – Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV vom 07.08.2013.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits weitgehend bebaut ist, umfasst die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur die Bereiche, in welchen vorhabenbedingte Eingriffe mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind. Die Eingriffsbereiche und die zur Schaffung des Ausgleichs vorgesehenen Flächen sind der Abbildung 10 zu entnehmen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor. Die Bestandsbewertung ergibt für die Eingriffsbereiche einen Wert von 57.530 Wertpunkten (siehe Tabelle).

Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzung einer ca. 4.880 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer ca. 8.790 m² großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. Im Bereich der Anpflanzfläche ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen (48.800 Wertpunkte). Inklusive Berücksichtigung der geplanten 24 Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage (120 Wertpunkte) kann bereits ein Großteil des erforderlichen Ausgleichs durch diese Maßnahmen erbracht werden. Die darüber hinaus erforderliche Kompensation von 8.610 Wertpunkten erfolgt anteilig im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche durch Entwicklung einer Streuobstwiese. Die Streuobstwiese entspricht einem Punktwert von 70.320 Wertpunkten. Abzüglich des Anteils des verbleibenden vorhabenbedingten Ausgleichs (- 8.610 Wertpunkte, s.o.) verbleibt bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ein Überschuss von 61.710 Wertpunkten. Diese können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen. Der Ausgleich erfolgt multifunktional für die Schutzgüter Pflanzen und Boden.

Abbildung 10: Eingriffsbereiche (rot), Anpflanz- und Ausgleichsfläche (orange und lila schraffiert) (Abbildung unmaßstäblich, Institut für Faunistik 2024)

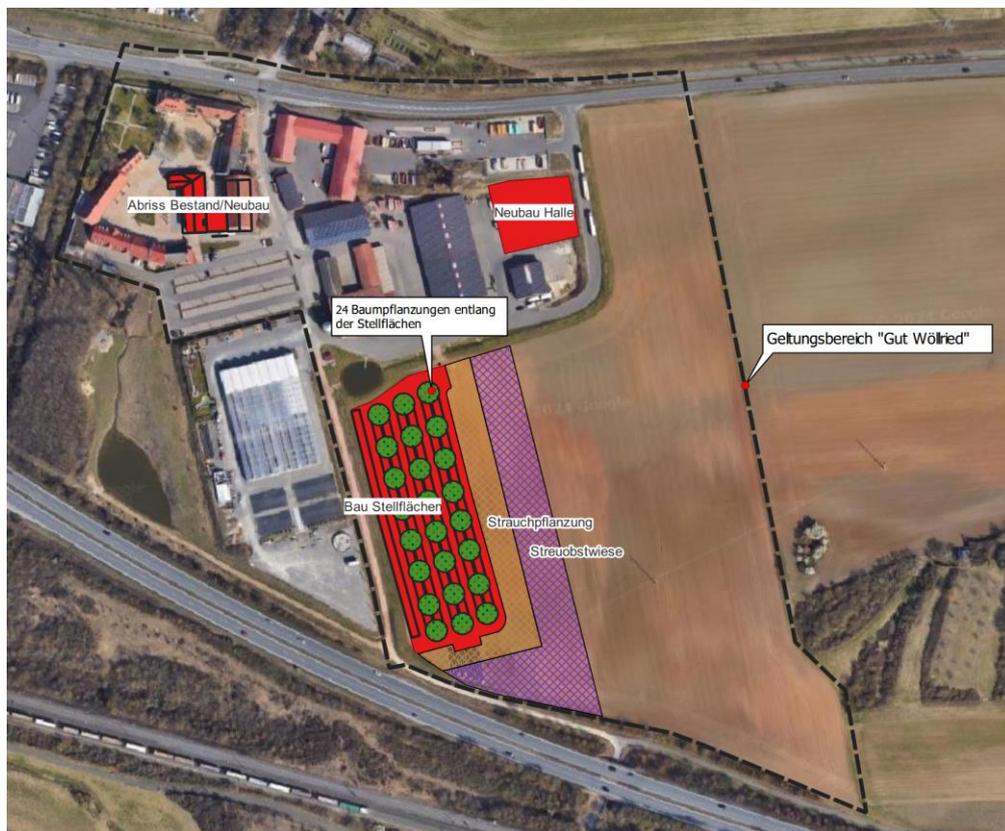


Tabelle: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit Bestandsbewertung für das Schutzgut Pflanzen (Institut für Faunistik, 2024)

Bestand	Biotop-/Nutzungstyp Bestand	Code	Grundwert	Fläche m ²	Punktwert	
Lagerplatz	P4 Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich	P42 Land- und Forstwirtschaftliche Lagerflächen (nicht versiegelt)	gering	2	1.491,00	2.982,00
Böschung	K - Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	gering	4	909,00	3.636,00
Scheunen	X1 Siedlungsbereiche	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	gering	0	829,00	0,00
Acker	A1 Bewirtschaftete Äcker	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2	25.456,00	50.912,00
Wert Bestand					57.530,00	

Planung	Biotop-/Nutzungstyp Planung	Code	Grundwert	Fläche m ² / oder Anzahl	Punktwert	
Neubau Halle	X1 Siedlungsbereiche	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	keine	0	2.400,00	0,00
Abriss/Neubau Scheunen	X1 Siedlungsbereiche	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	keine	0	829,00	0,00
Neubau Stellflächen	V - Verkehrsfläche	V11 - , versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0	11.786,00	0,00
Baumpflanzung auf Stellflächen	B3 Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen	B311 , junge Ausprägung	gering	5	24,00	120,00
Strauchpflanzung	B1 Gebüsche und Hecken	B112 Mesophiles Gebüsche	mittel	10	4.880,00	48.800,00
Herstellung Streuobstbestand auf Acker	B4 Herstellung Streuobstbestand	B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	mittel	8	8.790,00	70.320,00
Wert nach Planung					119.240,00	
Überschuß					61.710,00	

9.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 9.7 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

9.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die verwendeten technischen Verfahren für die Themen Schall, Artenschutz und Entwässerung entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten dokumentiert.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im westlichen Randbereich der Gemeinde Rottendorf, angrenzend an das Stadtgebiet Würzburg, befindet sich das „Gut Wöllried“ (siehe Abbildung 1). Hierbei handelt es sich um ein bebautes Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB rund um die historische, teils denkmalgeschützte Hofanlage. Das Plangebiet lässt sich in drei funktionale Bereiche gliedern und umfasst einen historischen Gutshof, der als

„Event-Location“ für verschiedene Veranstaltungen und weiteres Gewerbe genutzt wird, einen landwirtschaftlich genutzten Teil sowie einen Wertstoffhof.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich des historischen Gutshofs, weitere Veranstaltungsgebäude sowie ein Hotel mit 48 Betten zu errichten. Die geplanten Nutzungen lösen unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf entsprechende Stellplatzbedarfe aus, sodass die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich ist. Diese soll südlich des historischen Gutshofs und des landwirtschaftlich genutzten Bereichs auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche realisiert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert, behutsam um ein verträgliches Maß erweitert und ein verlässlicher, bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen für die Zukunft geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14,7.

Schallvorbelastungen außerhalb des Gebietes bestehen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, hervorgerufen durch die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg, die Bundesstraße B 8, die Kreisstraße WÜ 28 sowie das Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“. Weiterhin ergeben sich infolge der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld (Veranstaltungen und weitere gewerbliche Nutzungen, Landwirtschaftlicher Betrieb, Wertstoffhof).

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend an die Kreisstraße im Norden (Einzelgebäude im Außenbereich) sowie östlich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Geltungsbereich (Ortslage Rottendorf). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ist die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es im nördlichen und südlichen Randbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete aufgrund der Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs. Die schalltechnische Verträglichkeit wird durch die textliche Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Durch das Vorhaben werden intensiv genutzte, naturschutzfachlich gering bewertete Ackerflächen sowie ein Teil der Böschung zwischen Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Anlagen in Anspruch genommen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Bäume ergänzt, sodass sich die Baumanzahl im Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht. Die Eingriffe werden durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereichs sowie einer Strauchpflanzung kompensiert. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden zudem Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird. Die faunistischen Erhebungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschlossen. Die bereits vorliegenden Erkenntnisse wurden im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich eine Betroffenheit für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Vorkommen streng geschützter Trier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt oder nachgewiesen.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und ggf. zum Ausgleich definiert, die sicherstellen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen nach Vorliegen des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt Schutzgut sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Im Süden wird eine Ackerfläche mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um eine Aufschüttung. Die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommen überwiegend auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Tragen. Dabei kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

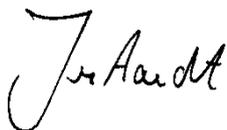
Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie der Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist ein Überschuss von 61.710 Wertpunkten verbunden. Diese können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen.

Die Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Stadt Würzburg eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend über Gräben dem vorhandenen Retentionsteich und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeleitet oder direkt in das Regenrückhaltebecken südwestlich des Geltungsbereichs eingeleitet. Das Niederschlagswasser im Bereich des Wertstoffhofes wird dort zurückgehalten und in den Wöllrieder Graben eingeleitet. Das Gebiet ist somit bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Die geplante Stellplatzanlage im Süden kann an das vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird die zur Kaltluftproduktion beitragende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Außenbereich und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in dessen Umgebung, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung.

Das bestehende städtebaulichen Erscheinungsbild und landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen werden durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (insb. Höhe), der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der grünordnerischen Maßnahmen gesichert. Die vorhandenen Baudenkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mainz, den 11.06.2024

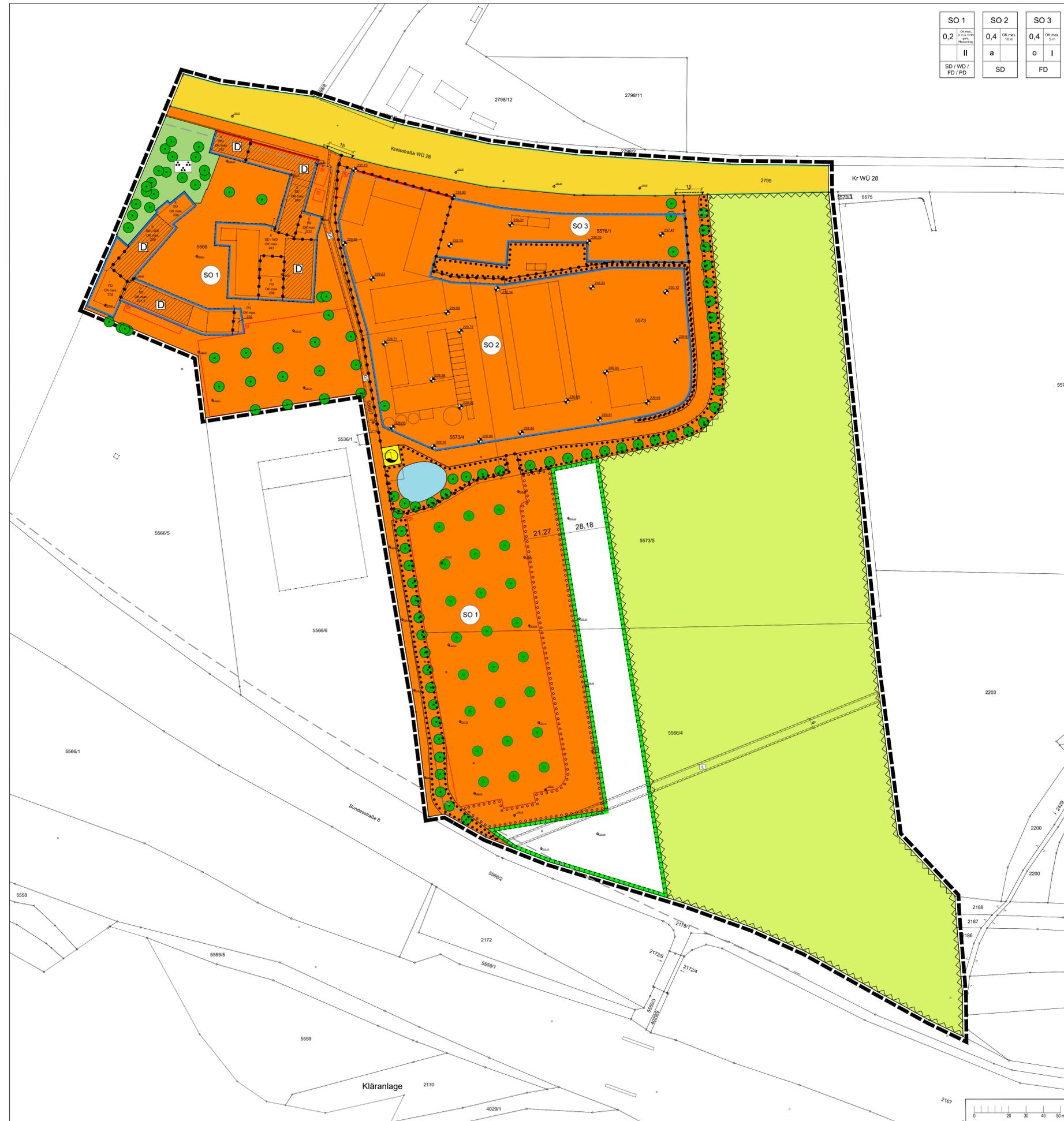


JESTAEDT + Partner

10 Quellenverzeichnis

- ANGELA TREIBER (2023): Chronik. Gut Wöllried - der Wöllriederhof. Abgerufen unter: <https://www.roth-lengfeld.de/gut-woellried/chronik/> (abgerufen am 24.01.2024).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2024): Bayernatlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern. Abgerufen unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=bvv&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&layers=tk_by (abgerufen am 12.01.2024).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): UmweltAtlas Bayern. Abgerufen unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (abgerufen am 08.02.2024).
- BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. München.
- BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2, Strukturkarte. München.
- GEMEINDE ROTTENDORF (2004): Flächennutzungsplan Gemeinde Rottendorf, 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Rottendorf.
- INSTITUT FÜR FAUNISTIK (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Heiligkreuzsteinach.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2023): Regionalplan Region Würzburg. Aktuelle Lesefassung. Karlstadt.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan Region Würzburg. Karte 2 Siedlung und Versorgung. Karlstadt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“



SO 1	SO 2	SO 3
0,2	0,4	0,4
II	a	o I
SD / WD / FD / PD	SD	FD

1. Zeichnerische Festsetzungen

SO 1	Art der baulichen Nutzung	
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull oder über Bezugspunkt
II	Bauweise (a: abweichende Bauweise)	Zahl der Vollgeschosse
SD / WD / FD / PD	Dachform	

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)

SO 1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- z.B. 0,2 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. OK max. 238 maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- z.B. OK max. 10 m maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4

- Baulinie
- Baugrenze

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche mit Ein- und Ausfahrt

1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Wasser

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

1.9 Wasserflächen

Umgrenzung von Wasserflächen (Löschwasserteich)

1.10 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche
- Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 5566/6

1.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

1.14 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Dachform: SD: Satteldach, WD: Walmdach, FD: Flachdach, PD: Pultdach

2. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bauerbotszone (§ 9 FStRG; Art. 23 und 24 BayStWG)

3. Zeichnerische Hinweise

- Gemeindegrenze
- z.B. 5573/5 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Maßangabe in Meter
- Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	26.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Rottdorf, den _____	
Dienststempel	
Roland Schmitt (1. Bürgermeister)	
Die Bebauungsplanzugung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit integriertem Umweltbericht wird hermit ausfertigt.	
Rottdorf, den _____	
Dienststempel	
Roland Schmitt (1. Bürgermeister)	
Satzungsbeschluss und Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am _____	
Rottdorf, den _____	
Dienststempel	
Roland Schmitt (1. Bürgermeister)	

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Vorhabensträger: Wolfgang Roth Georg-Engel-Straße 19 97076 Würzburg	Gezeichnet 11.06.2024	Gepüft 11.06.2024
Name	gr	je
Unterschrift		
Format	689 x 1021 mm	
Maßstab	1 : 1.000	
Projekt-Nr.	M 101-24	
Vorentwurf		
Karte Nr.		1

Gemeinde Rottendorf

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gut Wöllried“

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 11.06.2024

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Historischer Gutshof“ (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Historischer Gutshof“ festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für Veranstaltungen und Gastronomie sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Gebäude für öffentliche und private Veranstaltungen einschließlich der betrieblich erforderlichen Nebenräume
- Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie
- ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 48 Betten
- Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe
- ein Hofladen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 350 m²
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Stellplätze und Nebenanlagen

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Landwirtschaft“ (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
- Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- betrieblich untergeordnete Anlagen zum Verkauf und zur Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

1.1.3 **Sonstiges Sondergebiet (SO 3) „Wertstoffhof“ (§ 11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen der Abfallwirtschaft sowie der Abfall- und Wertstofflogistik.

Zulässig sind insbesondere:

- Lagerflächen für Container zur Aufnahme Wertstoffen und Abfall
- Rangier- und Betriebsflächen
- Büro- und Sozialgebäude

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Als maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) bzw. der oberste Dachabschluss bei einem Dach ohne Attika definiert.

In SO 1 wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen durch Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. In dem Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten maximalen Oberkante von 238 m ü. NHN darf die zulässige Oberkante durch das Aufstellen von Schirmen bis zu einer maximalen Oberkante von 241,5 m ü. NHN überschritten werden.

In SO 2 und SO 3 wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen durch Planeintrag in Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche. Dazu sind Geländepunkte im Bebauungsplan festgesetzt, die durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind.

Von der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ausgenommen sind in SO 2 sieben Silos mit einer maximalen Oberkante bis 21 m über dem Bezugspunkt zulässig.

1.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise, ohne die in § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO enthaltene Längenbeschränkung festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der gemäß Planeintrag mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gemäß Planeintrag mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet SO 3 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Masten, die innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden, zeichnerisch festgesetzten Fläche errichtet werden.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 gemäß den Anforderungen der in Abbildung 1 und Abbildung 2 dargestellten maßgeblichen Beurteilungspegel nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

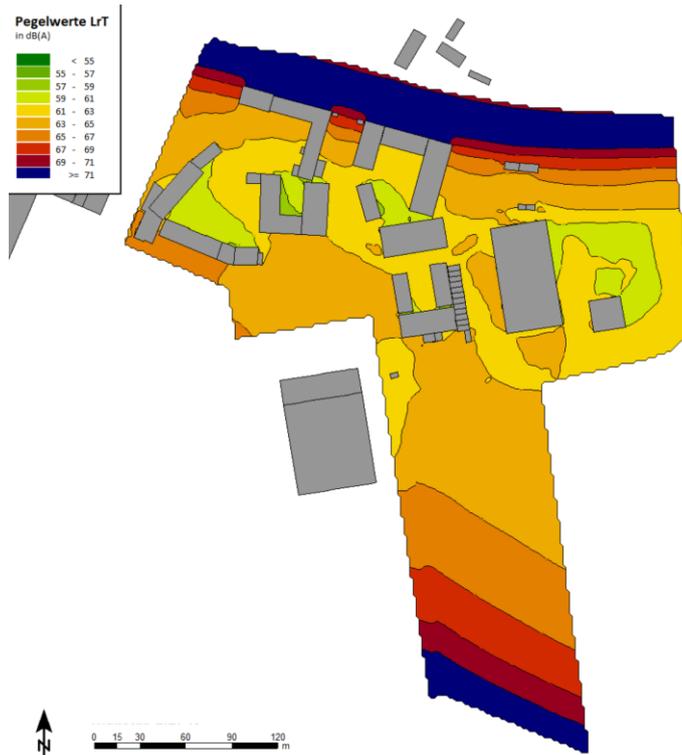


Abbildung 1: Beurteilungspegel Verkehr, Tag

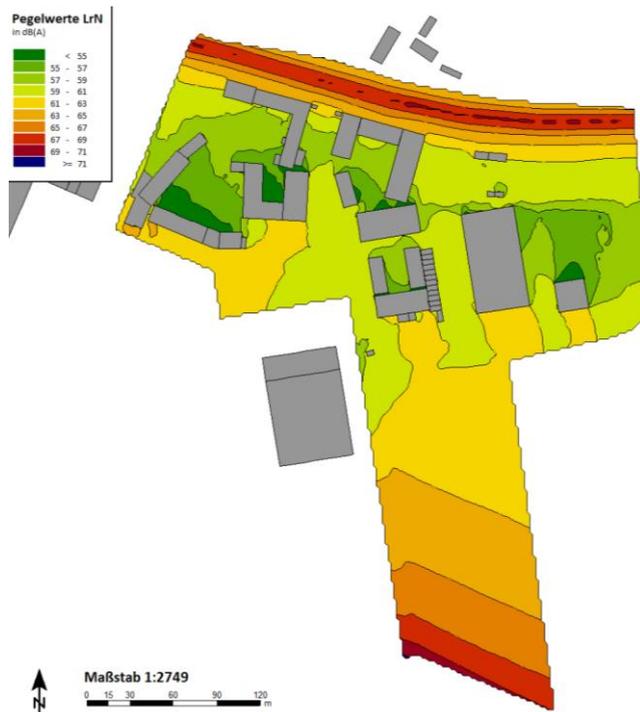


Abbildung 2: Beurteilungspegel Verkehr, Nacht

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese durch Entwicklung einer

Glatthaferwiese mit mindestens 30 Prozent Blumenanteil und Anpflanzung von Obstbäumen zu entwickeln. Dabei sind gebietseigene Arten aus der Herkunftsregion „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Anpflanzfläche

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit gebietseigenen Sträuchern aus der Herkunftsregion „Südwestdeutsches Bergland“ zu bepflanzen.

Dachbegrünung

Flachdächer ab 10,00 m² Grundfläche sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht (Vegetationstragschicht) von mindestens 10 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drän- und Filterschicht) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für zulässige technische Dachaufbauten gemäß Ziffer 2.2.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen ist eine Abweichung bis zu 5 Meter vom festgesetzten Standort zulässig.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu und zu pflegen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BayBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 BayBO)

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

In SO 1 sind in Anhängigkeit der Dachform folgende Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer: 35° - 60°
- Pultdächer: bis 25°
- Flachdächer: bis 10°

In SO 1 sind für die Dacheindeckung der geeigneten Dächer ausschließlich nicht glänzende Ziegeldeckungen (Ton- und Betonziegel) in dem Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig

In SO 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig.

In SO 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und –neigungen gelten nicht für Dächer von Nebenanlagen und Garagen.

2.2 Technische Dachaufbauten

Bei der Ausbildung von Flachdächern sind technische Aufbauten bis zu einer Gesamtfläche von max. 30% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die technischen Aufbauten werden auf eine maximale Bauteilhöhe, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut, von 2,0 m beschränkt und sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Werden solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen mit der kombiniert, sind diese auf der gesamten Fläche des Flachdachs zulässig.

Auf geneigten Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen. Auf Dächern von Gauben sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

Übergeordnete Vorgaben

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Sondergebiet SO 1 „Historischer Gutshof“

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen sind flach an den Fassaden anzubringen.

Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage zulässig.

Folgende Größen für Werbeanlagen an Fassaden dürfen nicht überschritten werden:

- Höhe: 0,50 m, Breite: 3,00 m
- Gesamtgröße: 1,50 m²

Sondergebiete SO 2 „Landwirtschaft“ und SO 3 „Wertstoffhof“

Je Betrieb sind zwei Werbeanlagen an Fassaden und zwei freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück zulässig.

Folgende Größen für Werbeanlagen an Fassaden dürfen nicht überschritten werden:

- Breite: 6,00 m
- Gesamtgröße: 15,00 m²

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Werbetafeln sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Boden bis zu einer Höhe von 4,00 m, einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 0,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Einfriedungen

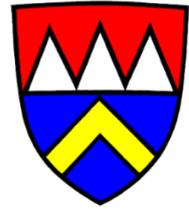
Im Sondergebiet SO 1 sind Einfriedungen als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Holzzäune, verputzte Mauern und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten.

Im Sondergebiet SO 2 und SO 3 sind Einfriedungen als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder als Zaunanlagen aus Stahl und Holz zu errichten.

2.5 Gestaltung der Flächen für Stellplätze

Die Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Planungsträger:



Gemeinde Rottendorf
Am Rathaus 4
970228 Rottendorf

Gemeinde Rottendorf 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan „Gut Wöllried“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht umfasst 34 Seiten, 2 Anlagen und eine Karte
Proj.-Nr.: 101-24

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 11.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	5
3	RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH	5
4	PLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf	9
5	BESTANDSSITUATION.....	9
6	HISTORIE	11
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND VORHABENBESCHREIBUNG	12
7.1	Städtebau und Architektur.....	15
7.2	Nutzungen	16
7.3	Grün- und Freiflächen	17
7.4	Verkehrliche Erschließung	18
7.5	Denkmalschutz	18
7.6	Schallschutz	19
7.7	Entwässerung	19
8	DARSTELLUNG DER 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ROTTENDORF.....	21
9	UMWELTBERICHT	22
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	22
9.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase	22
9.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	22
9.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
9.5	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
9.5.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	24
9.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	25
9.5.3	Schutzgut Boden und Fläche	26
9.5.4	Schutzgut Wasser.....	27
9.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	27
9.5.6	Schutzgut Landschaft	28
9.5.7	Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter.....	29
9.5.8	Wechselwirkungen.....	29
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
9.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29

9.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	29
9.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
9.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt	31
9.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse	31
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
10	QUELLENVERZEICHNIS	34

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: sv-tasch, Sachverständigenbüro für Akustik, Schallimmissionsschutz und Bauphysik: Gemeinde Rottendorf. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“, 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Schallimmissionsschutz. 24.04.2024. Würzburg.
- Anlage 2: Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold: Fachbeitrag Artenschutz (*wird zur Offenlage ergänzt*)
- Anlage 3: Köhl Beratende Ingenieure: Entwässerungskonzept im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rottendorf

KARTENVERZEICHNIS

- Karte 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1:1.000 im Original)

Erfordernis der Planung

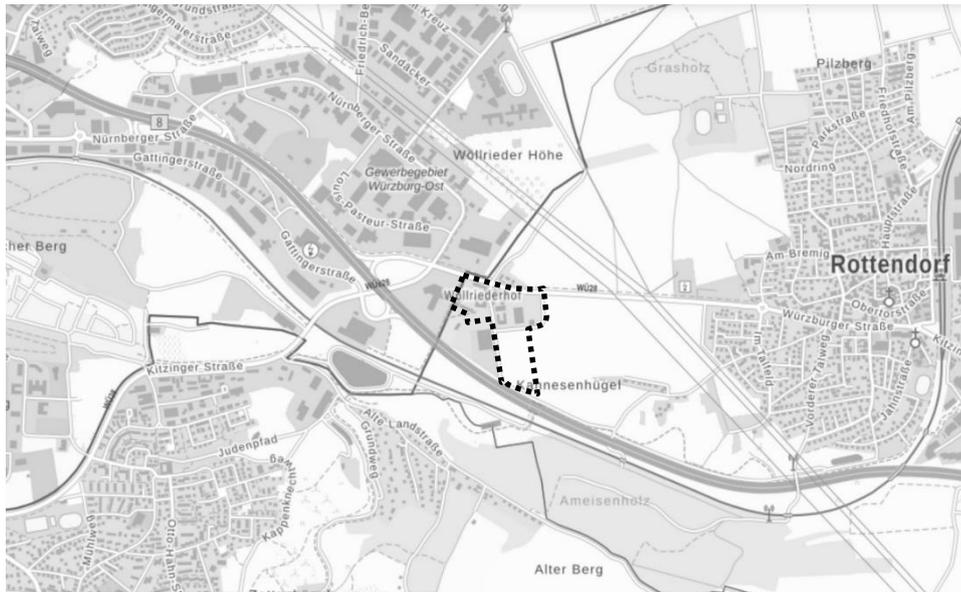
Im westlichen Randbereich der Gemeinde Rottendorf, angrenzend an das Stadtgebiet Würzburg, befindet sich das „Gut Wöllried“ (siehe Abbildung 1). Hierbei handelt es sich um ein bebautes Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB rund um die historische, teils denkmalgeschützte Hofanlage. Das Plangebiet lässt sich in drei funktionale Bereiche gliedern und umfasst einen historischen Gutshof, der als „Event-Location“ für verschiedene Veranstaltungen und weiteres Gewerbe genutzt wird, einen landwirtschaftlich genutzten Teil sowie einen Wertstoffhof. Mit der Durchführung verschiedener Veranstaltungen leistet das Gebiet auch einen Beitrag zur Förderung der Kultur in der Gemeinde Rottendorf und im Stadtumland von Würzburg.

Im Bereich des historischen Gutshofs ist vorgesehen, weitere Veranstaltungsgebäude sowie ein Hotel mit 48 Betten zu errichten. Die geplanten Nutzungen lösen unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf entsprechende Stellplatzbedarfe aus, sodass die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich ist. Diese soll südlich des historischen Gutshofs und des landwirtschaftlich genutzten Bereichs auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche realisiert werden. Da die geplante Stellplatzanlage nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, umfasst das Vorhaben insbesondere die Sicherung der bestehenden Nutzungen und der städtebaulichen Eigenart. Gleichzeitig sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Planungsabsichten geschaffen werden (Errichtung eines weiteren Veranstaltungsgebäudes, eines Hotels und einer Stellplatzanlage). Darüber hinaus wird perspektivisch ein Zulässigkeitsrahmen geschaffen, der mögliche, zukünftige Bedarfe im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt, jedoch hierbei sicherstellt, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen östlich des Geltungsbereichs für die bauliche Entwicklung genutzt und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen werden. Somit werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert, behutsam um ein verträgliches Maß erweitert und ein verlässlicher, bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen für die Zukunft geschaffen.

Da die beabsichtigte Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gut Wöllried“. Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Abbildung 1: Lage im Raum (Bayern Atlas 2024, Plangebiet schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren

Der Gemeinderat Rottendorf hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 21.03.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am dd.mm.2024.

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung integriert.

3 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Fläche von ca. 8,3 ha befindet sich in der Gemarkung Rottendorf und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern (siehe Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße WÜ 28,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden die Bundesstraße B 48 und
- im Westen durch Wald- und Grünflächen, das Gewerbegebiet Würzburg-Ost sowie eine Gärtnerei.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerische Teil der Flächennutzungsplanänderung (siehe Karte 1).

Abbildung 2):

5566, 5566/7, 5576/1, 5573/4, 5573/5 tw., 5566/4 tw., 5573
(tw. = teilweise)

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße WÜ 28,

- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden die Bundesstraße B 48 und
- im Westen durch Wald- und Grünflächen, das Gewerbegebiet Würzburg-Ost sowie eine Gärtnerei.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerische Teil der Flächennutzungsplanänderung (siehe Karte 1).

Abbildung 2: Räumlicher Änderungsbereich (Änderungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)

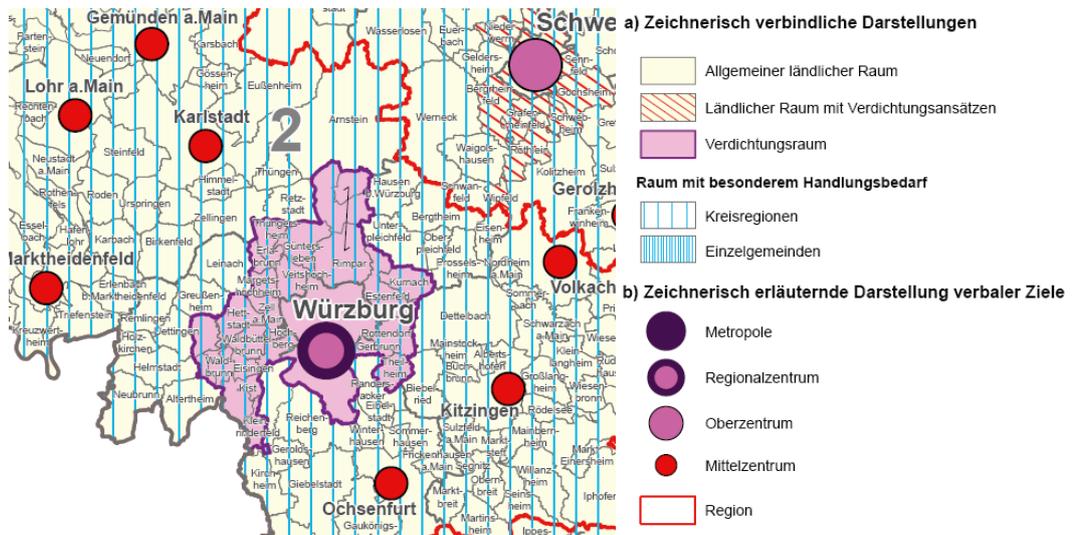


4 Planerische Ziele und Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß LEP (Landesentwicklungsprogramm) Bayern vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die am 01.06.2023 in Kraft getretene Verordnung, liegt die Gemeinde Rottendorf innerhalb des Verdichtungsraums Würzburg.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP Bayern - Strukturkarte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)



Für die aufgestellte Planung sind folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 maßgeblich:

- Lage innerhalb eines Verdichtungsraums (Z 2.2.1, siehe Abbildung 3)
- Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G 5.4.1)
- Schutz und Erhaltung heimischer Bau- und Kulturdenkmäler (G 8.4.1)
- Einrichtungen der Kunst und Kultur (G 8.4.2)

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst bereits bebaute Flächen im bisherigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein planungsrechtlicher Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebiets geschaffen und eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, über den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen hinaus, vermieden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans tragen den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung. Die bestehende Veranstaltungsnutzung stärkt das kulturelle Angebot in der Region. Die Planung entspricht somit landesplanerischen Vorgaben.

Der verbindliche Regionalplan Region Würzburg (Stand: 27.10.2023), in Kraft getreten am 01.12.1985, stellt für den nördlichen Bereich des Änderungsbereichs Siedlungsflächen dar (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche, siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg – Karte Siedlung und Versorgung (Plangebiet rot umrandet, Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg)



Die Planung baut auf folgenden Zielen und Grundsätzen aus dem Regionalplan der Region Würzburg auf:

- Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden (Ziel: A I 4)
- Der Verdichtungsraum Würzburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen (Ziel: A II 1.1)
- Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten (Ziel: B II 1.2)
- Sicherung und Erhalt von Einzeldenkmälern, insbesondere durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (Grundsatz: B II 6.3)
- Verbesserung des wirtschaftlichen Erfolgs der Landwirtschaft durch die Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und die Möglichkeiten der Erwerbskombination. Stärkung von Kooperation, insbesondere bei der Vermarktung und durch die Schaffung regionaler oder teilregionaler Dachmarken (Grundsatz: B III 2.7)
- Weiterentwicklung aller Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen und Stärkung als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort im Zuge des Strukturwandels (Grundsatz: B IV 1.1)
- Bedarfsgerechter Ausbau der Region als attraktivem Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse zur Verbesserung ihrer Außenwirkung (Grundsatz: B IV 2.5.13)

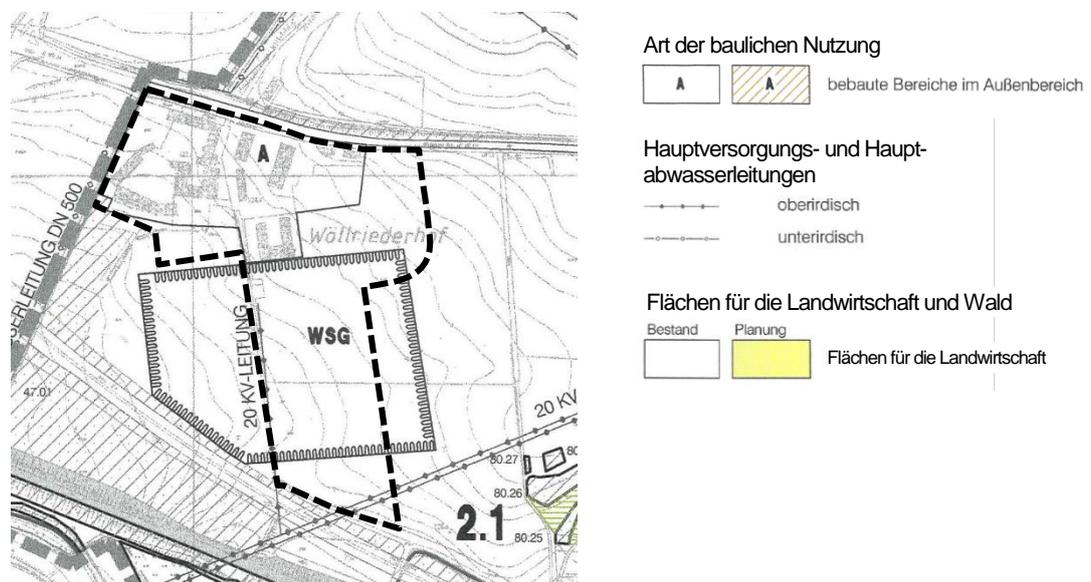
Die in Aufstellung befindliche Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Zwar besteht nur für einen Teil des Änderungsbereichs die regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsfläche, jedoch ist das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut, sodass die Darstellung des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche lediglich die im Wesentlichen bereits vollzogene Entwicklung des Gebietes widerspiegelt.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf stellt im Änderungsbereich einen bebauten Bereich im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft, eine oberirdische 20 kV-Leitung und eine oberirdische 20 kV-Doppelleitung dar (siehe Abbildung 5). Das nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommene Wasserschutzgebiet „Wöllrieder Hof“ wurde inzwischen aufgehoben.

Da die beabsichtigte Festsetzung von Sondergebieten sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die bisher als bebauten Bereiche im Außenbereich und als Flächen für Landwirtschaft dargestellten Flächen sollen zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gut Wöllried“ und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottendorf, 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



5 Bestandssituation

Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen anhand der drei räumlich-funktional differenzierten Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ beschreiben:

1. Historischer Gutshof

Der Gutshof im Nordwesten des Änderungsbereichs ist gekennzeichnet durch seine historisch gewachsene städtebauliche Struktur aus Gebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und rot eingedeckten Sattel- und Walmdächern. Die Spanne der vorhandenen Gebäudehöhen reicht von ca. 6 bis ca. 14 m. Der historische Gebäudebestand wurde seit dem Jahr 2014 kontinuierlich saniert und umfasst fünf denkmalgeschützte Gebäude sowie weitere Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Städtebaulich bilden die Baukörper einen nahezu geschlossen wirkenden Gebäudezug, welcher einen großzügigen Innenhof umfasst. Südlich des Gutshofs befindet sich eine Stellplatzanlage mit 154 Stellplätzen, die zur Vorhaltung der nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze errichtet wurde.

Als gebietsprägende Nutzungen sind insbesondere die Veranstaltungsnutzung sowie die zugehörigen gastronomischen Nutzungen zu nennen. Diese werden durch

weitere gewerbliche Nutzungen im nördlichen Teil des historischen Gutshofs, wie z.B. Fahrschule, Frisörsalon und Büronutzungen, ergänzt.

Im Nordwesten befindet sich eine ca. 2.000 m² große Parkanlage, die in Anlehnung an die einst barocke Gartengestaltung wiederhergestellt wurde.

2. Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im zentralen und östlichen Bereich des Plangebiets umfassen überwiegend landwirtschaftliche Hallen und Silos. Die Gebäudehöhen betragen ca. 8 bis ca. 12 Meter. Weiterhin befinden sich drei Silos mit einer Höhe von ca. 14 m sowie ein ca. 20 m hoher Silo innerhalb des Bereichs. Auf dem Gelände finden Nutzungen statt, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. So z.B. die Lagerung landwirtschaftlicher Betriebsmittel, Maschinen und Geräte sowie deren Wartung und Reparatur, die Sammlung Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie Verkauf und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Weiterhin befinden sich Stellplätze, Garagen sowie vier öffentliche Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auf dem Grundstück. Entlang der Ausfahrt verläuft im Süden und Osten ein begrünter Randstreifen, welche mit einer Baumreihe aus ca. 30 Bäumen bepflanzt ist. Östlich und südlich hiervon grenzen Ackerflächen an, die im Bebauungsplan inbegriffen sind.

3. Wertstoffhof

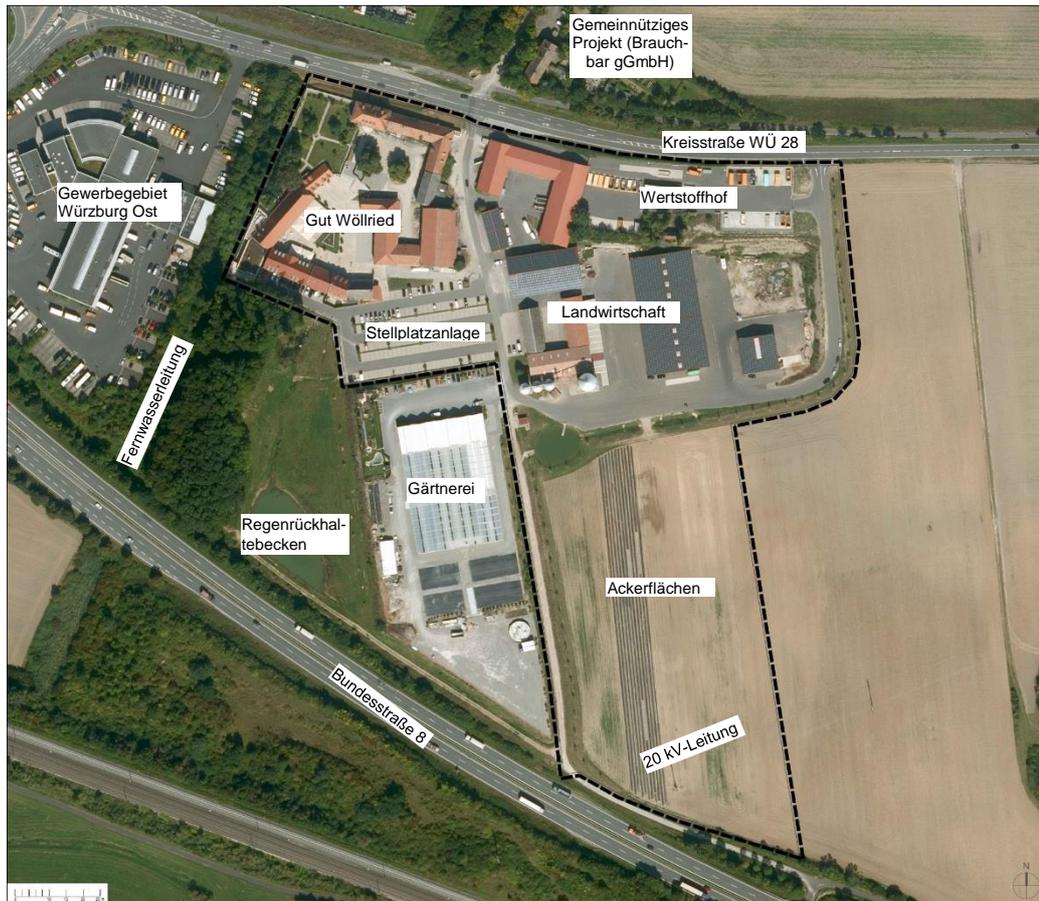
Der Wertstoffhof „Wöllrieder Hof“ des Landkreises Würzburg im Nordosten des Änderungsbereichs verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude. Darüber befinden sich die Container zur Entsorgung von Wertstoffen sowie die nötigen Rangier- und Betriebsflächen auf dem Gelände. Die südliche Grundstücksteilfläche des Wertstoffhofs umfasst eine Böschung, die mit Bäumen und Gehölzen bewachsen ist.

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Änderungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Grünflächen bestehen in Form der Parkanlage, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrünten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen.

Topographisch besitzt das Plangebiet ein mittleres Gefälle von Nordost nach Südwest. Innerhalb der Bereiche „Historischer Gutshof“ und „Landwirtschaft“ beträgt der Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten im Norden und den niedrigsten Punkten im Süden ca. 5 m. Die Fläche des Wertstoffhofs im Nordosten liegt erhöht, weshalb eine Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wertstoffhof mit einem Höhenunterschied von ca. 5 bis ca. 7 m ausgebildet wurde.

Weiterhin verläuft im Norden und Westen, außerhalb des Änderungsbereichs, auf Würzburger Gemarkung eine unterirdische Fernwasserleitung. Im Süden quert eine 20 kV-Leitung die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich.

Abbildung 6: Bestandssituation im Änderungsbereich und dessen Umfeld (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



6 Historie

Die erste urkundliche Erwähnung des Gut Wöllried stammt aus dem Jahr 1230. Im Jahr 1739 wurde das Gut zum landwirtschaftlichen Mustergut ausgebaut. Zu Anfang des 19. Jahrhunderts erwarb der wohlhabende Bankier und Finanzier Jakob von Hirsch das Gut Wöllried. In der Nacht vom 18. auf den 19. Juli 1935 breitete sich infolge eines Brandes ein Feuer über den gesamten Hof aus und beschädigte dabei einige der Gebäude. Im Jahr 1979 kaufte die Stadt Würzburg das Gut Wöllried und entwickelte auf den Ackerflächen auf Würzburger Gemarkung das Gewerbegebiet Würzburg Ost.

1986 erwarb die Fa. Roth eine Ackerfläche von 6 ha unmittelbar am Hof mit zwei bestehenden Scheunen, 1999 folgte der Erwerb weiterer zwei Scheunen sowie weitere Flächenanteile des Guts. Im Jahr 2014 wurde das Gut durch den Vorhabenträger Wolfgang Roth erworben. Seither werden die auffälligen Gebäude schrittweise saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Eine Uraufnahme des Gutshofs (siehe **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**) verdeutlicht, dass bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Großteil der heutigen Bebauung auf dem Wöllrieder Hof vorhanden war. Die heute charakteristische städtebauliche Grundstruktur, die Fassung des Innenhofs sowie die Parkanlage im Nordwesten sind bereits zu diesem Zeitpunkt deutlich erkennbar.

Im Laufe der Jahre bleibt die Grundstruktur des Gut Wöllried erhalten. Der Alte Speicher im Süden und eine weitere Scheune im Westen komplettieren das Gebäudeensemble. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden erste landwirtschaftliche Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung westlich des Hofguts errichtet. Diese sind heute ebenfalls noch erhalten.

Abbildung 7: Historische Uraufnahme des Wöllriederhof 1808-1864 (Abbildung unmaßstäblich)

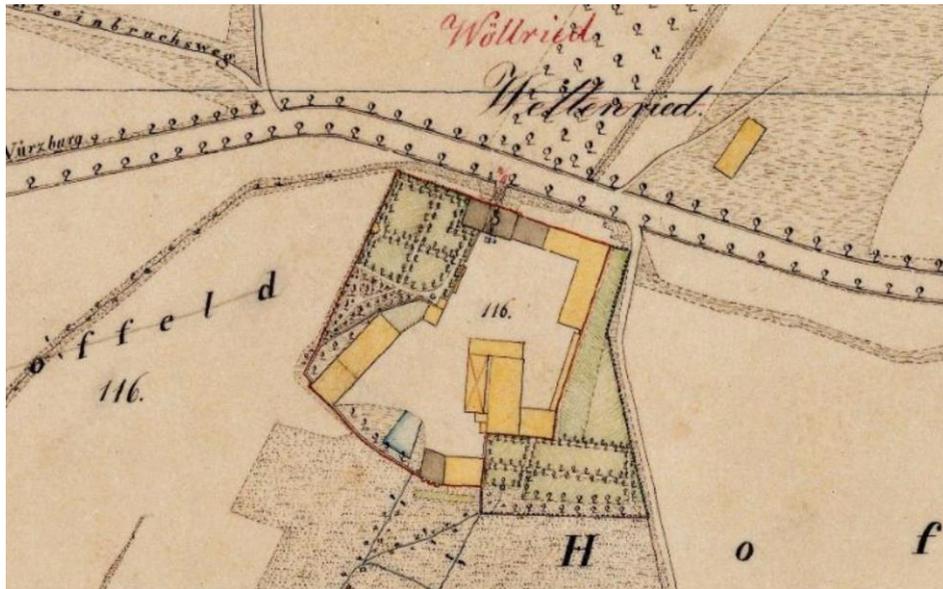


Abbildung 8: Historische Topographische Karte 1:25000 des Wöllriederhof 1956 (Abbildung unmaßstäblich)

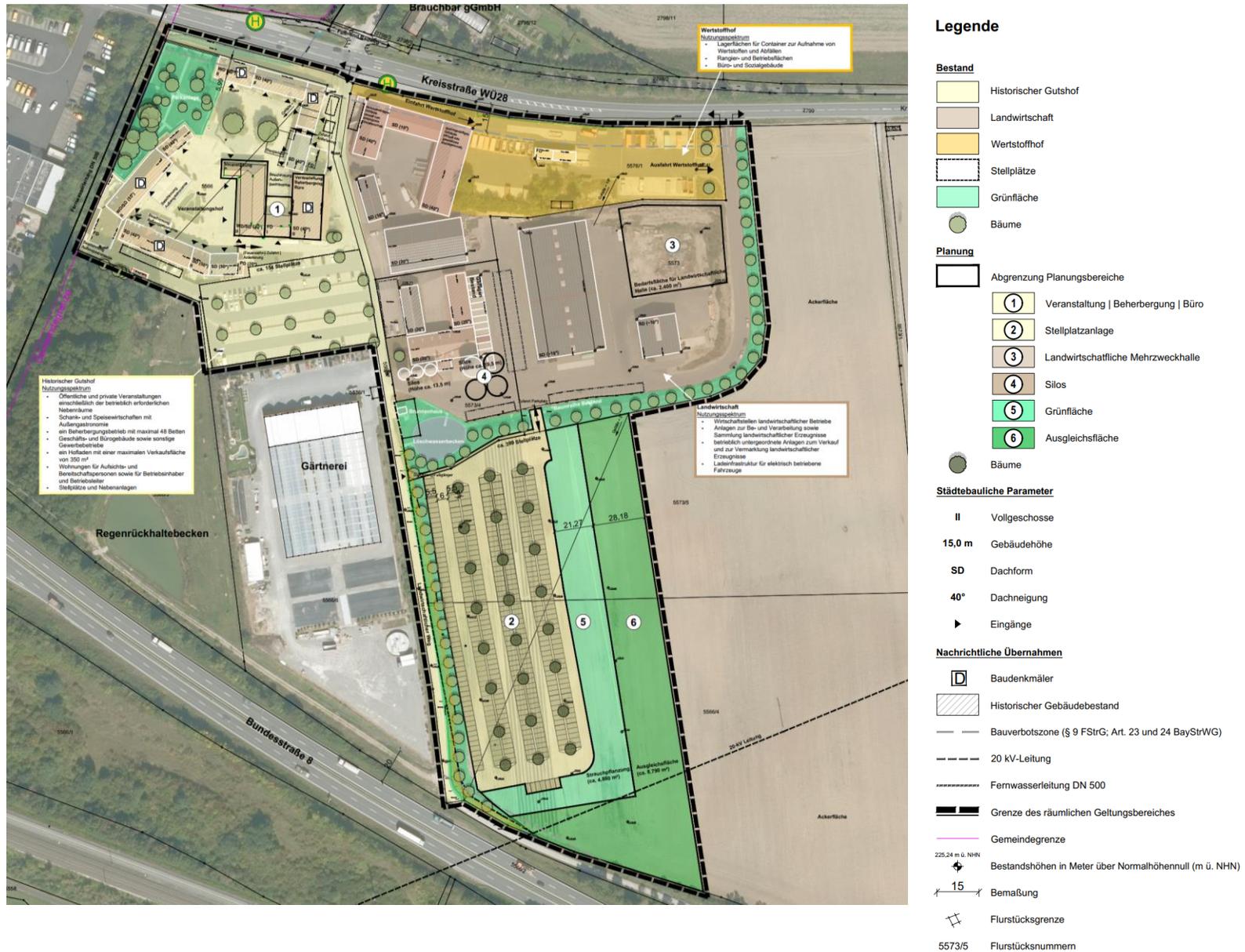


7

Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist Gegenstand der Abbildung 10 und beinhaltet die Sicherung der bestehenden Strukturen und Nutzungen sowie deren behutsame Erweiterung um ein verträgliches Maß. Die Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes wird, sofern zur besseren Nachvollziehbarkeit sinnvoll, anhand der drei funktionalen Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ vorgenommen. Zur Beschreibung einzelner Gebäude wird auf die Gebäudenummerierung gemäß Abbildung 9 verwiesen.

Abbildung 10: Städtebauliches Konzept (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



7.1 Städtebau und Architektur

Historischer Gutshof

Der historische Gutshof im Nordwesten des Plangebiets gliedert sich städtebaulich in zwei L-förmige Gebäudezüge, einen im Norden in angrenzender Lage zur Kreisstraße WÜ 28 und einen im Südwesten angrenzend an die vorhandenen Gehölzstrukturen. Die Anordnung der Gebäudezüge bilden den Raum des großzügigen Innenhofs. Durch die Gebäude Nr. 6, 7 und 8 wird der Innenhof in zwei mit einander verbundene Bereiche gegliedert. Der Innenhof kann über einen Gebäudedurchgang in Gebäude Nr. 3 im Nordosten sowie eine Öffnung im Süden, zwischen Gebäude Nr. 7/8 und Nr. 14 erreicht werden. Die einzelnen Gebäudezugänge der unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind überwiegend zum Innenhof orientiert. Im Nordwesten des Gutshofs schließt sich eine Parkanlage an den Innenhof an. Die Gestaltung der Parkanlage orientiert an dem historischen Vorbild der einst barocken Gartengestaltung.

Der Gebäudebestand des Gutshofs umfasst sechs Baudenkmäler, die nachrichtlich im Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen werden (siehe Karte 1 und Karte 2). Die denkmalgeschützten Gebäude wurden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege seit dem Jahr 2014 kontinuierlich saniert. Die Gebäude im Bereich des Gutshofs weisen überwiegend ein- bis zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses sowie Trauhöhen zwischen ca. 5 m bis 6,5 m und Firsthöhen zwischen ca. 8 m bis 12 auf. Einzelne Gebäude weichen hiervon nach unten oder oben ab (Gebäude Nr. 9 und Nr. 14 mit ein Firsthöhen zwischen ca. 5,5 m bis 6 m und Gebäude Nr. 5 mit einer Firsthöhe von ca. 14 m). Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer in rot bis rotbrauner Ziegeleindeckung mit Dachneigungen zwischen 40 Grad bis 55 Grad und Dachgauben bestimmt. Einzelne Gebäudeteile der Gebäude Nr. 4 und Nr. 10 sind als Flachdach sowie Gebäude Nr. 15 mit einem Pultdach ausgeführt. Die vorgenannten städtebaulichen Parameter werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für die einzelnen Gebäudeabschnitte aufgegriffen und historisch gewachsene städtebauliche Erscheinungsbild gesichert.

An der Stelle der Gebäude Nr. 6 bis Nr. 8 ist der Abriss der vorhandenen Gebäude und der Neubau eines Veranstaltungsgebäudes vorgesehen. Das denkmalgeschützte Gebäude Nr. 5 wird saniert und zukünftig als Hotel mit 48 Betten genutzt. Das Vorhaben ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (Pläne Nr. 3 bis Nr. 7). Die vorhandene U-förmige städtebauliche Grundstruktur mit Ausbildung eines nach Norden geöffneten Innenhofs wird durch das Neubauvorhaben aufgegriffen und somit nicht verändert. Auch die vorhandenen Dachformen und -neigungen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Der Neubau an der Stelle der Bestandsgebäude Nr. 7 und Nr. 8 ist mit zwei Vollgeschossen, einem Satteldach und einer Dachneigung von 30 Grad geplant. Die geplante Firsthöhe beträgt ca. 24,2 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) und wird somit gegenüber dem vorhandenen Gebäude um ca. vier Meter erhöht. Da Gebäude Nr. 5 lediglich saniert und einer Nutzungsänderung (Hotel) zugeführt wird, entsprechend die geplanten Trauf- und Firsthöhen, die Dachform und die Dachneigung dem vorhandenen Bestand. Zwischen dem Neubau der Veranstaltungshalle und dem geplanten Hotel ist ein ca. 6 m hoher Verbindungsbau mit einem Vollgeschoss und Flachdach vorgesehen (Gebäude Nr. 6). Das Dach soll als Dachterrasse genutzt werden. Die Gebäudehöhe wird durch den geplanten Treppenaufgang mit einer Höhe von ca. 8,4 m überschritten. Darüber hinaus ist geplant, die Dachterrasse sowie den Innenhof zu beschirmen. Der Haupteingang ist im Süden des Verbindungsbaus vorgesehen und kann über die geplante Treppenanlage sowie barrierefrei über eine Rampe erreicht werden. Im Innenraum schließt sich ein Foyer an den Haupteingang an, welcher einen Durchgang zum Innenhof beinhaltet. Über das zentrale Foyer wird auch die innere Erschließung der östlich und westlich hieran anschließenden Gebäude organisiert.

Im Anschluss an die baulichen Anlagen des Gutshofs befindet sich eine Stellplatzanlage mit 154 Pkw-Stellplätzen, davon vier Stellplätze für behinderte Menschen. Weitere Stellplätze werden südlich der Gebäude Nr. 11 und Nr. 12 (13 Stellplätze) im Bereich der Ein- und Ausfahrt im Norden (11 Stellplätze) vorgehalten. Somit werden insgesamt 178 Pkw-Stellplätze, davon fünf Behindertenstellplätze im Bereich des Gutshofs vorgehalten.

Diese werden durch zeichnerische Festsetzung räumlich fixiert und bauplanungsrechtlich gesichert.

Mit der Errichtung der neuen Veranstaltungsgebäude sowie der Sanierung und Umnutzung von Gebäude Nr. 5 als Hotel mit 48 Betten wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst. Maßgeblich für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf (StS). Demnach ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sinne des Artikels 47 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anhand der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die Anlage der GaStellV stellt somit die Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze im Sinne der StS der Gemeinde Rottendorf dar.

Zur Bereitstellung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ist die Errichtung einer Stellplatzanlage im Süden des Änderungsbereichs vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine künstliche Aufschüttung. Gegenwärtig wird diese als Ackerfläche genutzt. Die neue Stellplatzanlage umfasst 399 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von Norden. Zudem ist eine fußläufige Verbindung zum historischen Gutshof über den im Westen an die geplante Stellplatzanlage angrenzenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen.

Landwirtschaft

Das landwirtschaftliche Betriebsgelände erstreckt sich östlich der bestehenden Ein- und Ausfahrt sowie der inneren Erschließungsstraße und umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hallen mit Traufhöhen von ca. 4,5 m bis 6 m und Firsthöhen von ca. 6,5 m bis 10 m. Die landwirtschaftlichen Hallen sind mit Satteldächern ausgeführt und teilweise mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachneigungen betragen überwiegend ca. 10 Grad bis 20 Grad. Die Gebäude Nr. 21 und Nr. 23 im nordwestlichen Bereich weisen eine Dachneigung von ca. 40 Grad auf. Die Gebäude wurden nach dem zweiten Weltkrieg zusammen mit den Gebäuden Nr. 26 und Nr. 28 in diesem Bereich zuerst errichtet. Diese unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Die Gebäude Nr. 21 und Nr. 23 sind jedoch potenziell denkmalschutzgeeignet. Darüber hinaus umfasst das Gelände 13 Garagen, vier Silos mit Höhen zwischen ca. 14 m bis 20 m sowie vier öffentliche Elektro-Ladesäulen. Zukünftig könnte der Bedarf für die Errichtung von weiteren drei Silos sowie einer landwirtschaftlichen Halle bestehen. Entsprechende Flächenreserven sind im Gebiet vorhanden und können genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebshofs sind demnach nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der o.g. baulichen Anlagen geschaffen.

Wertstoffhof

Im Nordosten des Plangebiets, unmittelbar an der Kreisstraße befindet sich der Wertstoffhof des Landkreises Würzburg „Wöllrieder Hof“. Der Recyclinghof verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude, welches ein Flachdach mit einer Höhe von ca. 4 m aufweist. Darüber hinaus umfasst die Fläche des Wertstoffhofes die Container zur Sammlung der Wertstoffe sowie die notwendigen Erschließungs- und Rangierflächen.

7.2 Nutzungen

Historischer Gutshof

Der Bereich des historischen Gutshofs umfasst gegenwärtig einen Nutzungsmix aus Veranstaltung und Gastronomie sowie weiteren gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen und Dienstleistungen (u.a. Fahrschule, Friseursalon, Design-Büro, IT-Service). Darüber hinaus befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die gebietsprägenden Nutzungen stellen dabei die Veranstaltungsnutzung sowie die gastronomischen Nutzungen mit zugehörigen

Außenbewirtschaftungsflächen dar. Die gewerblichen Nutzungen, die nicht der Veranstaltungsnutzung zugeordnet sind, konzentrieren sich im nördlichen Teil des Gebiets (Gebäude Nr. 1 bis Nr. 3). Ergänzt wird das Nutzungsspektrum um einen Hofladen sowie die in Kapitel 7.1 beschriebene Errichtung eines neuen Veranstaltungsgebäudes und der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes als Hotel. Die Veranstaltungsnutzung und die hiermit in einem engen funktionalen Zusammenhang stehenden gastronomischen Nutzungen und das Hotel umfassen eine Geschossfläche von insgesamt ca. 5.500 m². Bei einer Gesamtgeschossfläche im Gebiet des historischen Gutshofs von ca. 8.500 m² entspricht dies einem Anteil von ca. 65 Prozent. Die Betriebsgenehmigung umfasst die Durchführung von zehn Großveranstaltungen mit mehr als 1.000 Personen im Jahr.

Der Innenhof umfasst zwei mit Schirmen überstellte Außengastronomieflächen, einen Biergarten, zwei Bäume, ein Wasserspiel sowie verschiedene Sitzmöglichkeiten. Zudem werden die Flächen im Innenhof bei Veranstaltungen mitgenutzt.

Landwirtschaft

Der landwirtschaftlich genutzten Flächen umfassen überwiegend landwirtschaftliche Hallen zur Lagerung landwirtschaftlicher Betriebsmittel, landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte sowie deren Wartung und Reparatur, Sammlung, Lagerung, Be- und Verarbeitung sowie Verkauf und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Darüber hinaus befinden sich die betrieblich erforderlichen Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet sowie Stellplätze, Garagen und vier öffentliche Elektroladesäulen. Die vorhandenen Nutzungen stellen die Grundlage für die Festsetzung des Nutzungsspektrums im Bebauungsplan dar.

Wertstoffhof

Der bestehende Wertstoffhof umfasst die Lagerflächen für Container zur Aufnahme von Metall-, Holz-, Kunststoffabfällen, Baustellenabfälle, Sperrmüll, Elektroschrott, Batterien und Akkus, Altfett, Altglas, Altkleider, Altreifen und Restmüll, die Rangier- und Betriebsflächen sowie ein Büro- und Sozialgebäude. Die Grüngutentsorgung ist nicht gestattet. Die Betriebszeiten sind dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr, mittwochs von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und samstags von 09:00 Uhr bis 14:00 Uhr.

7.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet weist nutzungsbedingt einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Weitgehend unversiegelte Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs bestehen in Form der Parkanlage im Nordwesten, eines Grünstreifens mit Bäumen entlang des landwirtschaftlichen Betriebshofs und der Fläche der geplanten Stellplatzanlage im Süden sowie der Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und des Wertstoffhofs. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Hierzu setzt der Bebauungsplan 97 zu erhaltende Bäume durch Planeintrag fest. Die Böschung zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Wertstoffhof umfasst Sträucher und Bäume, die ebenfalls erhalten werden. Hier erfolgt jedoch keine Festsetzung einzelner Baumstandorte sondern die Sicherung der Gesamtfläche durch Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Parkanlage im Nordwesten des historischen Gutshofs wurde in Orientierung an das historische Vorbild der ehemals barocken Gartengestaltung mit einer symmetrischen Wegeführung wiederhergestellt. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein Brunnen aus Naturstein. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten. Die Parkanlage wird als private Grünfläche im Bebauungsplan mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Änderungsbereich werden durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt. Die geplante Stellplatzanlage im Süden wird durch die Anpflanzung von 24 Bäumen und der Anlage von Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen grünordnerisch gegliedert und gestalterisch aufgewertet. Angrenzend an die Stellplatzanlage wird eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern mit einer Wuchshöhe von ca. 4 – 6 m vorgesehen, die der Eingrünung der Stellplatzanlage nach Osten zur Ortslage

der Gemeinde Rottendorf sowie nach Süden dient. Darüber hinaus erfolgt hierdurch bereits ein anteiliger naturschutzfachlicher Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe. Angrenzend an die geplante Strauchpflanzung wird eine Ausgleichsfläche vorgesehen, die einerseits zur Herstellung des verbleibenden Anteils des eingriffsbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs dient und andererseits als Vorratsfläche für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen kann. Geplant ist die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Mit dem Vorhaben sind keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand verbunden. Viel mehr erhöht sich die Anzahl der Bäume im Änderungsbereich mit der Umsetzung der Planung.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Kreisstraße WÜ 28. Diese ist an die ca. 300 m auf Würzburger Gemarkung liegende Auffahrt auf die Bundesstraße 8 in Richtung Würzburg und Nürnberg angebunden. Am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Rottendorf besteht eine weitere Auffahrt auf die B 8. Aufgrund der Entfernung von ca. 2,4 km zum Plangebiet, kommt dieser jedoch eine untergeordnete Bedeutung für die Abwicklung der Verkehre zu.

Die Zu- und Abfahrt auf das Areal erfolgt über die zentrale Zu- und Abfahrt im Norden. Die innere Erschließung erfolgt sodann U-förmig zwischen dem historischen Gutshof und des landwirtschaftlichen Betriebs nach Süden, verschwenkt dann in östlicher Richtung entlang der landwirtschaftlichen Flächen sowie nach Norden. Dort besteht die zweite Anbindung an die Kreisstraße, die derzeit lediglich für das Ausfahren auf die Kreisstraße genutzt werden kann. Dies wird gegenwärtig mit entsprechender Beschilderung sichergestellt. Die innere Erschließung stellt die Erreichbarkeit des historischen Gutshofs mitsamt der zugehörigen Stellplatzanlagen, der Flächen des landwirtschaftlichen Betriebs sowie des Wertstoffhofs sicher. Zufahrten zum Innenhof des historischen Gutshofs bestehen in Form eines Durchgangs in Gebäude 3 und südlich des geplanten Veranstaltungsgebäudes zwischen Gebäude 7 und 14. Von der bestehenden und der geplanten Stellplatzanlage ist der historische Gutshof fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestelle „Wöllriederhof“ befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße im Norden vor dem Gut Wöllried. Die Bushaltestelle wird durch die Buslinie 560 in Richtung „Würzburg Busbahnhof“ und „Rottendorf Gewerbegebiet“ in stündlicher Taktung bedient. Weiterhin ist die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz über den in Ost-West-Richtung verlaufenden, gemeinsamen Fuß- und Radweg gegeben, welcher die Gemeinde Rottendorf mit der Stadt Würzburg und der Gemeinde Gerbrunn verbindet.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des historischen Gutshofs befinden sich sechs Baudenkmäler gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Aktennummer D-6-79-185-20). Darunter fallen neben dem ehemaligen Herrenhaus mit Glockentürmchen aus dem 18. Jahrhundert eine Scheune mit Bruchsteinmauerwerk und Satteldach um 1860 sowie weitere Nebengebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert (siehe Abbildung 9, Gebäude Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11).

Einige Baudenkmäler wurden denkmalgerecht saniert. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor. Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben im Bereich des historischen Gutshofs sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu würdigen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Neben eingetragenen Baudenkmalern umfasst der historische Gutshof sowie der landwirtschaftliche Betrieb darüber hinaus weitere historische Gebäude, die jedoch bislang nicht dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Abbildung 9, Gebäude Nrn. Nr. 6, 7, 8, 9, 13, 14, 21, 23, 26, 28).

7.6 Schallschutz

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, welches Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ergeben sich Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, aufgrund folgender Schallquellen im Umfeld:

Verkehrslärm

- Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg (südlich des Plangebietes)
- Bundesstraße B 8 (südlich des Plangebietes)
- Kreisstraße WÜ 28 (nördlich im Plangebiet)

Gewerbelärm

- Gewerbliche Nutzungen, insb. Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“

Weiterhin ergeben sich infolge der nachfolgenden genannten Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld:

- Wertstoffhof
- Stellplatzanlagen
- Veranstaltungen
- Landwirtschaftlicher Betrieb

Unter Zugrundelegung der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie des Wertstoffhofs wird das Gebiet nutzungsbedingt hinsichtlich des Schutzniveaus vergleichbar eines Gewerbegebiets gemäß DIN 18005 eingestuft.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden durch die Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs im nördlichen und südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs überschritten. Der von Überschreitungen betroffene Teilbereich im Süden löst kein Erfordernis für schallschützende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans aus, da in diesem Bereich keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sind. Im Norden des Änderungsbereichs liegen jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassaden vor. Die schalltechnische Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den einwirkenden Schallimmissionen kann durch eine passive Schallschutzmaßnahme gewährleistet werden. Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demzufolge durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen, der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-01:2018-01 gewährleistet werden muss. Die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens erfolgen und ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7.7 Entwässerung

Hinsichtlich der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers im Geltungsbereich wurde ein Entwässerungskonzept durch das tiefbautechnische Ingenieurbüro Köhl erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Das Gebiet ist bereits entwässerungstechnisch erschlossen, weshalb im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die bestehende Entwässerungssituation dargestellt und geprüft wird, inwieweit die geplanten Bauvorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan an das vorhandene Entwässerungssystem angeschlossen werden können. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden nachfolgend zusammenfassend anhand der drei Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“ wiedergegeben.

Historischer Gutshof

Der gesamte Gebäudebestand in diesem Bereich entwässert im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser entwässert über Kanalleitungen in die städtische Kanalisation der

Stadt Würzburg. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird zunächst durch Kanalleitungen gesammelt und in einen südlich gelegenen Retentionsteich eingeleitet. Von dort aus fließt das Niederschlagswasser über Gräben und Mulden in das vorhandene Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereichs. Das Regenrückhaltebecken besitzt ein Volumen von ca. 2.450 m³. Das Niederschlagswasser der Stellplatzfläche entwässert oberflächlich in Mulden bzw. Gräben, die dann zusammen mit dem Niederschlagswasser des Gutshofs in das südliche gelegene Regenrückhaltebecken fließen.

Für die Entwässerung des Gewerbegebiets „Würzburg-Ost“, das im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, wurden Flutmulden und Gräben angelegt. Eine dieser Flutmulden, der „Wöllrieder Graben“ kommend aus nördlicher Richtung, unterquert die Kreisstraße WÜ28 und verläuft dann etwa 80 Meter innerhalb des Geltungsbereichs. Danach verläuft er entlang der westlichen Seite des Wöllrieder Hofes und unterquert im weiteren Verlauf die Bundesstraße B8 mit einem Durchlass, die Bahnlinie Würzburg – Nürnberg mit einem Rechteckprofil und mündet in das vorhandene Regenrückhaltebecken der Stadt Würzburg.

Unmittelbar vor der Unterquerung der Bundesstraße B8 wird das Niederschlagswasser aus dem vom Vorhabenträger angelegten Regenrückhaltebecken in den „Wöllrieder Graben“ eingeleitet.

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Stellplatzanlage auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche errichtet. Anfallendes Niederschlagswasser der Stellplatzanlage kann über Kanalleitungen gesammelt und durch eine südlich gelegene Grabenverrohrung in einen vorhandenen Wegseitengraben, der bereits zur Entwässerung der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs dient, eingeleitet werden. Der Wegseitengraben befindet sich unmittelbar westlich der zukünftigen Stellplatzanlage und mündet im weiteren Verlauf in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Bemessungen nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zur Ermittlung des Rückhaltevolumens für anfallendes Niederschlagswasser ergaben ein benötigtes Volumen von 267 m³. Dieses Rückhaltevolumen kann vom vorhandenen Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

Landwirtschaft

Der zentrale Bereich der Landwirtschaft entwässert das Niederschlagswasser in gleicher Weise wie der Bereich „Historischer Gutshof“. In Kanalleitungen wird das Niederschlagswasser gesammelt und in den vorhandenen Retentionsteich geleitet. Von dort aus gelangt es über Gräben und Mulden zum vorhandenen Regenrückhaltebecken. In den Jahren 2018 / 2019 wurde der landwirtschaftliche Bereich erweitert und es entstanden Fertigaragen, zwei Mehrzweckhallen und ein Löschwasserbecken. Außerdem wurde entlang der Ausfahrten im Süden und Osten ein begrünter Randstreifen mit einem Wegseitengraben angelegt, der Niederschlagswasser der Zufahrts- und Hofflächen aufnimmt und zum Löschwasserbecken weiterleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Fertigaragen und Mehrzweckhallen läuft über Kanalleitungen ebenfalls in das Löschwasserbecken. Vom Löschwasserbecken aus wird das Wasser durch eine Grabenverrohrung mit dem Durchmesser DN400 in einen Wegseitengraben eingeleitet, der wiederum im vorhandenen Regenrückhaltebecken endet.

Im Zuge der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs aus dem Jahre 2018, wurden drei Baggerschürfen ausgehoben und entsprechende Versickerungsversuche durchgeführt. Es wurde eine Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert von 10⁻⁸ m/s festgestellt. Bei diesen anstehenden Böden ist eine dauerhaft sicherzustellende Versickerung kaum möglich. Die damals erstellten Schürfe, für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs, liegen teilweise in oder nur einige Meter neben dem Bereich für die geplante Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs. Daher können die damals durchgeführten Versickerungsversuche mit den Erkenntnissen auch für diese Maßnahme herangezogen werden.

Wertstoffhof

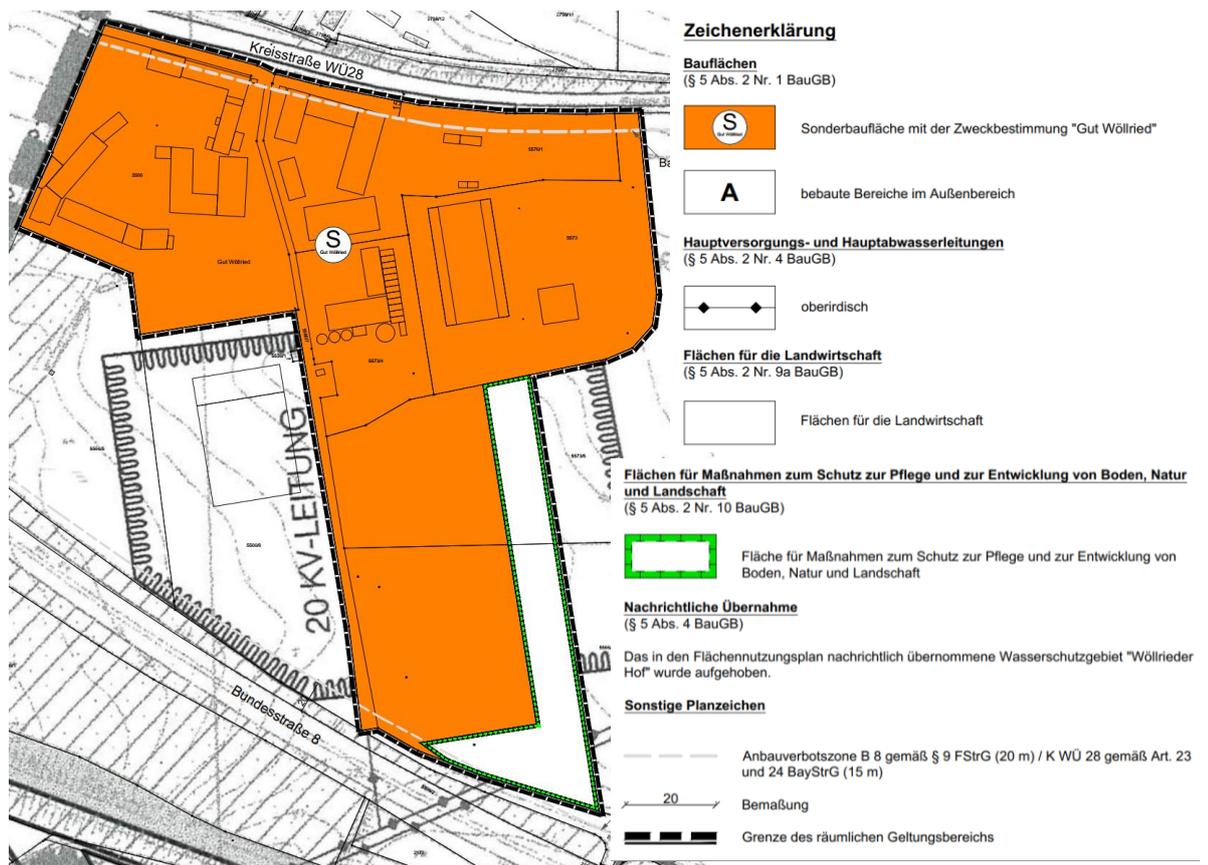
Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwasseranfalls erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird durch einen Schmutzwasserkanal entlang der Zu- und Abfahrt des Wertstoffhofes in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadt Würzburg eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Wertstoffhoffläche wird zunächst mittels Punkt- und Linientwässerungseinrichtungen gesammelt und teilweise in einem Speicherblock-Rigolensystem zurückgehalten. Danach wird es gedrosselt (10 l/s) an eine Sedimentationsanlage (Regenklärung) geleitet. Hier wird das Niederschlagswasser gereinigt und durch einen weiterführenden Regenwasserkanal, entlang der Zu- und Abfahrt des Wertstoffhofes, in den „Wöllrieder Graben“ eingeleitet.

8 Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rottendorf

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rottendorf sieht innerhalb des Änderungsbereiches die Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gut Wöllried“ sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vor (siehe Abbildung 11 und Karte 1).

Abbildung 11: Auszug Vorentwurf Planzeichnung zur der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rottendorf (Änderungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



9 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Hinsichtlich der Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans, der Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Kapitel 1, 4 und 7 verwiesen.

9.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Bauphase

Baubedingte Umweltauswirkungen entstehen z. B. durch Baustellenverkehr und Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb. Die Auswirkungen beschränken sich temporär auf die Bauphase und sind in Bezug auf nächstgelegenen Wohnbebauungen der Gemeinde Rottendorf aufgrund der Entfernung von ca. 900 m von untergeordneter Bedeutung.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt über die zentrale Ein- und Ausfahrt auf das Gut Wöllried und im weiteren Verlauf über die Kreisstraße WÜ 28.

Das Vorhaben beinhaltet den Rückbau der Gebäude Nr. 6, 7 und 8. Im Rahmen des zu erstellenden Fachbeitrags Artenschutz werden die Gebäude hinsichtlich potenzieller Lebensstättenfunktionen untersucht und ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz betroffener Tiergruppen definiert.

Betriebsphase

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich in Form von Schallimmissionen aufgrund der Veranstaltungsnutzung sowie der weiteren gewerblichen Nutzungen, der landwirtschaftlichen Nutzung, des Wertstoffhofes und der mit den vorgenannten Nutzungen einhergehenden Verkehre. Darüber hinaus wird eine Ackerfläche zur Herstellung eines Parkplatzes versiegelt.

Hinsichtlich der Betriebsphase wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Gutachten zu den Geräuschemissionen (siehe Anlage 1),
- Fachbeitrag Artenschutz (Anlage 2)
- Entwässerungskonzept (siehe Anlage 3)

Die vorgenannten Fachgutachten sind Grundlage für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Entwicklung erforderlicher umweltfachlicher Maßnahmen. Kumulierende Wirkungen des vorliegenden Vorhabens mit Vorhaben im Umfeld sind nicht bekannt.

9.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 1b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes sind für den Flächennutzungsplan von Bedeutung:

1. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)

Von den umliegenden Verkehrswegen (Straßen und Schiene), dem Gewerbegebiet Würzburg Ost sowie der Gärtnerei wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen Schallemissionen. In der Bauleitplanung ist den immissions- und schallschutzrechtlichen Belangen im Sinne des BImSchG Rechnung zu tragen. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist.

2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG)

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die Regelungen des Bay-NatSchG und BNatSchG anzuwenden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Sinne des BauGB auszugleichen.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die rechtlichen Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Offenlage sein wird.

3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und weist einen vergleichsweise hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es stellenweise zu einer weiteren Versiegelung von Flächen (insb. im Bereich des geplanten Stellplatzes im Süden des Geltungsbereichs). Die Versiegelung von Flächen führt zur Verschärfung des Abflusses von Oberflächenwasser. Die Bestimmungen des WHG und BayWG sind anzuwenden und eine Versickerung des Abwassers zu prüfen. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist.

4. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG)

Die Funktionen des Bodens sind gemäß BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

5. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmäler. Die Bestimmungen des BayDSchG sind entsprechend zu beachten.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen rund um das historische „Gut Wöllried“, das neben der Hofanlage einen landwirtschaftlichen Betriebshof, einen Wertstoffhof sowie landwirtschaftliche Flächen umfasst. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und war bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert, behutsam um ein verträgliches Maß erweitert und ein verlässlicher, bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsrahmen für

die Zukunft geschaffen werden. Insofern ist die Verwirklichung der Planungsziele zwingend mit dem Standort verbunden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten scheiden daher aus.

9.5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2a und Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

9.5.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Schallvorbelastungen bestehen durch aufgrund folgender Schallquellen im Umfeld des Plangebietes:

Verkehrslärm

- Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg (südlich des Plangebietes, in ca. 130 m)
- Bundesstraße B 8 (südlich des Plangebietes, in ca. 50 m)
- Kreisstraße WÜ 28 (innerhalb des Geltungsbereichs im Norden)

Gewerbelärm

- Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“ (westlich des Plangebiets, angrenzend)

Weiterhin ergeben sich infolge der nachfolgend genannten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld:

- Wertstoffhof
- Stellplatzanlagen
- Veranstaltungen
- Landwirtschaftlicher Betrieb

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend an die Kreisstraße im Norden (Einzelgebäude im Außenbereich) sowie östlich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Geltungsbereich (Ortslage Rottendorf). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Auswirkungen

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ist die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es im nördlichen und südlichen Randbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete aufgrund der Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs. Die schalltechnische Verträglichkeit kann durch eine passive Schallschutzmaßnahme gewährleistet werden. Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demzufolge durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-01:2018-01 gewährleistet werden muss.

9.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro *Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinholt* erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird. Die faunistischen Erhebungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschlossen. Die bereits vorliegenden Erkenntnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen auf. Grünflächen und Vegetationsstrukturen bestehen in Form der mit Bäumen bestandenen Parkanlage im Nordwesten, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrüneten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich eine Betroffenheit für folgende Tiergruppen:

Fledermäuse

Für die Gruppe der Fledermäuse besitzen die Scheunen eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie die umliegenden Freiräume eine Bedeutung als Jagdhabitat. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Einzelquartiere der Zwergfledermaus in der denkmalgeschützten Scheune (Gebäude Nr. 5) wahrscheinlich. Es konnten am 16.05.2024 drei Tiere beim Ausflug beobachtet werden. Ebenso wurden Bartfledermäuse und Rauhaufledermäuse registriert. Auch diese Arten nutzen Spalten und Nischen an Gebäuden, so dass eine Betroffenheit nicht auszuschließen ist.

Avifauna

Unter den heimischen Vogelarten nutzen vor allem Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, wie Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe Fassaden, Hohlräume und Nischen in Dach und Mauerwerk als alternatives Bruthabitat zu den im Siedlungsbereich in der Regel fehlenden natürlichen Nistplätzen, wie z. B. Felsspalten und -höhlen. Durch den Rückbau und die Kernsanierung der Scheunen sind daher vor allem gebäudebrütende Arten betroffen. Im Rahmen einer Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurden in den Scheunen auch Gewölle der Schleiereule festgestellt. Dieser Befund konnte durch die erneute Begehung bestätigt werden, allerdings waren die Gewölle nicht frisch, so dass eine Brut oder dauerhafte Nutzung der Scheune nicht offensichtlich ist. Innerhalb des Geltungsbereichs und in den umliegenden Äckern kommt das Rebhuhn vor. Es werden zwei Paare im Gebiet vermutet.

Weiterhin sind durch den Abriss einzelner Gebäude Fortpflanzungsstätten der Blaumeise, des Hausrotschwanzes, der Kohlmeise und der Rauchschnalbe betroffen.

Sonstige Tiergruppen

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen folgende Arten nicht vor oder sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da in die entsprechenden Lebenstraumstrukturen nicht eingegriffen wird:

- Feldhamster,
- Hecken- und Gehölzbrüter,
- Bodenbrüter,
- Reptilien,

- xylobionte Käferarten,
- Insekten.

Vorkommen streng geschützter Trier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt oder nachgewiesen.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden intensiv genutzte, naturschutzfachlich gering bewertete Ackerflächen sowie ein Teil der Böschung zwischen Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Anlagen in Anspruch genommen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Bäume ergänzt, sodass sich die Baumanzahl im Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und ggf. zum Ausgleich definiert, die sicherstellen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen nach Vorliegen des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt. Das Spektrum artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird voraussichtlich umfassen:

- Beschränkung der Rückbauzeiten außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Installation von Fledermauskästen,
- Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Rauchschnalbe,
- Installation von Halbhöhlen und Höhlenkästen für Gebäudebrüter,
- Installation eines Schleiereulenkastens.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

9.5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Die Bodenübersichtskarte 1: 200.000 beschreibt den Boden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Pararendzinen und Rendzinen aus Mergelstein- und Kalksteinverwitterung des Unteren Keuper (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024).

Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs umfasst der Geltungsbereich überwiegend versiegelte Flächen. Die versiegelten Flächen weisen keine natürlichen Bodenfunktionen auf. Unversiegelte Flächen bestehen im Bereich der Parkanlage im Nordwesten, der Baumreihe entlang der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der begrünten Böschung zwischen dem Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024). Bei der Ackerfläche im Bereich des geplanten Stellplatzes im Süden des Änderungsbereichs handelt es sich um eine Aufschüttung.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Diese vollzieht sich insbesondere im Bereich der geplanten ca. 12.100 m² großen Stellplatzfläche. Hierbei werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Weiterhin werden im Bereich der Bedarfsfläche in SO 2 für die potenzielle Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle weitere Flächen in geringfügigem Ausmaß zusätzlich versiegelt.

Der für die baulichen Eingriffe erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Änderungsbereichs durch Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Ebene des Bebauungsplanes erbracht. Die Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft dargestellt. Die Maßnahmen werden auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgesetzt. Dabei kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Gegenstand des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in Kapitel 9.7.2 dargestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. Im Norden des Geltungsbereichs, verläuft ein Teilabschnitt des „Wöllrieder Grabens“, ein Gewässer III, Ordnung, das im Bereich des Wöllrieder Hofes nur temporär wasserführend ist. Der Graben verläuft weiterhin entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs. Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Retentionsteich sowie ein Regenrückhaltebecken des Vorhabenträgers mit einem Volumen von ca. 2.450 m³.

Es wurde ein Entwässerungskonzept durch das tiefbautechnische Ingenieurbüro Köhl erstellt, das Gegenstand der Anlage 3 ist. Demnach erfolgt die Entwässerung der Flächen im Geltungsbereich im Trennsystem. Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Stadt Würzburg eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend über Gräben dem vorhandenen Retentionsteich und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeleitet oder direkt in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Niederschlagswasser im Bereich des Wertstoffhofes wird dort zurückgehalten und in den Wöllrieder Graben eingeleitet. Für das Gebiet liegen entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen aus den Jahren 2018/2019 und 2024 vor.

Auswirkungen

Gemäß den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes, ergeben sich aufgrund der Vorhaben im Bereich des historischen Gutshofs (SO1) und des landwirtschaftlichen Betriebs (SO 2) keine Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation, da diese Bereiche bereits bebaut und überwiegend versiegelt sind sowie ein Anschluss an die vorhandenen entwässerungstechnischen Einrichtungen erfolgt ist. Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der zu errichtenden Stellplatzanlage im Süden kann über Kanalleitungen gesammelt und durch eine südlich gelegene Grabenverrohrung in einen vorhandenen Wegseitengraben, der bereits zur Entwässerung der Erweiterung des landwirtschaftlichen Bereichs dient, eingeleitet werden. Der Wegseitengraben befindet sich unmittelbar westlich der zukünftigen Stellplatzanlage und mündet im weiteren Verlauf in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Die Bemessungen nach Arbeitsblatt DWA-A 117 zur Ermittlung des Rückhaltevolumens für anfallendes Niederschlagswasser ergaben ein benötigtes Volumen von 267 m³. Dieses Rückhaltevolumen kann vom vorhandenen Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Änderungsbereichs tragen zur Kaltluftproduktion bei.

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird die zur Kaltluftproduktion beitragende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Außenbereich und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in dessen Umgebung, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und ist durch die vorhandene Bebauung des Gut Wöllried, des landwirtschaftlichen Betriebs und des Wertstoffhofs geprägt. Vorbelastungen des Raumes bestehen durch die Lage zwischen Verkehrsstrassen und dem angrenzenden Gewerbegebiet „Würzburg Ost“.

Das städtebauliche Erscheinungsbild unterscheidet sich nutzungsbedingt innerhalb der drei funktionalen Bereiche „Historischer Gutshof“, „Landwirtschaft“ und „Wertstoffhof“.

Der Gebäudebestand des Gutshofs umfasst sechs Baudenkmäler sowie einen nicht denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die Gebäude weisen überwiegend ein- bis zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses sowie Trauhöhen zwischen ca. 5 m bis 6,5 m und Firsthöhen zwischen ca. 8 m bis 12 auf. Einzelne Gebäude weichen hiervon nach unten oder oben ab. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- und Walmdächer in rot bis rotbrauner Ziegeleindeckung mit Dachneigungen zwischen 40 Grad bis 55 Grad und Dachgauben bestimmt.

Das landwirtschaftliche Betriebsgelände umfasst überwiegend landwirtschaftliche Hallen mit Trauhöhen von ca. 4,5 m bis 6 m und Firsthöhen von ca. 6,5 m bis 10 m. Die landwirtschaftlichen Hallen sind mit Satteldächern ausgeführt und teilweise mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachneigungen betragen überwiegend ca. 10 Grad bis 20 Grad. Darüber hinaus umfasst das Gelände 13 Garagen, vier Silos mit Höhen zwischen ca. 14 m bis 20 m.

Der Wertstoffhof verfügt über ein zentral auf dem Gelände gelegenes eingeschossiges Haupt- und Rezeptionsgebäude, welches ein Flachdach mit einer Höhe von ca. 4 m aufweist. Darüber hinaus umfasst die Fläche des Wertstoffhofes die Container zur Sammlung der Wertstoffe sowie die notwendigen Erschließungs- und Rangierflächen

Auswirkungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut. Im Rahmen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild erhalten und sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben in dieses einfügen. Im Bereich des historischen Gutshofs (SO 1) werden dabei gegenüber SO 2 und SO 3 weiter ausdifferenzierte Festsetzungen getroffen, um der denkmalpflegerischen Bedeutung angemessen Rechnung zu tragen (insb. enge Baukörperfestsetzung, Festsetzung von Gebäudehöhen nach Gebäudeabschnitten).

Die Stellplatzfläche im Süden des Änderungsbereichs erhält 24 Baumpflanzungen. Zudem erhält diese entlang der östlichen und südlichen Grenze eine ca. 20 m breite Eingrünung aus Sträuchern. Hieran schließt sich die geplante Ausgleichsfläche mit einer Breite von ca. 28 m an. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung des Stellplatzes bei und minimieren dessen Sichtbarkeit aus dem freien Landschaftsraum und der Ortslage Rottendorf im Osten. Darüber hinaus tragen die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume im Änderungsbereich zur Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes bei.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

9.5.7 **Schutzgut kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter**

Bestand

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich sechs Baudenkmäler (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Im Süden quert eine 20 kV-Leitung auf einer Länge von ca. 230 m die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich.

Auswirkungen

Die vorhandenen Baudenkmäler werden nachrichtlich in den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die 20 kV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

9.5.8 **Wechselwirkungen**

Eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

9.6 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich dementsprechend nach den Bestimmungen des § 35 BauGB richten. Die bereits vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und würden entsprechend fortgesetzt werden. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden würde nicht durch die dort vorgesehene Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen aus Bäumen und Sträuchern sowie der Entwicklung einer Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese würden nicht umgesetzt werden. Die hierdurch zu erwartende Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen würde ausbleiben.

9.7 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

9.7.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Nachfolgend werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter beschrieben, die im Bebauungsplanverfahren innerhalb des Änderungsbereiches zu berücksichtigen sind:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
(wird gemäß Fachbeitrag Artenschutz zur Offenlage ergänzt)

- Beschränkung der Rückbauzeiten außerhalb der Vogelbrutzeit,
- Installation von Fledermauskästen,
- Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Rauchschnalbe
- Installation von Halbhöhlen und Höhlenkästen für Gebäudebrüter
- Installation eines Schleiereulenkastens
- Sicherung der Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Schaffung weiterer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Ausgleichsfläche
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der Versiegelung auf das Nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl

Schutzgut Wasser

- Extensive Dachbegrünung (Flachdächer)

Schutzgut Landschaft

- Sicherung des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbilds und landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (insb. Höhe), der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der grünordnerischen Maßnahmen

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Baudenkmäler
- Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche

9.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

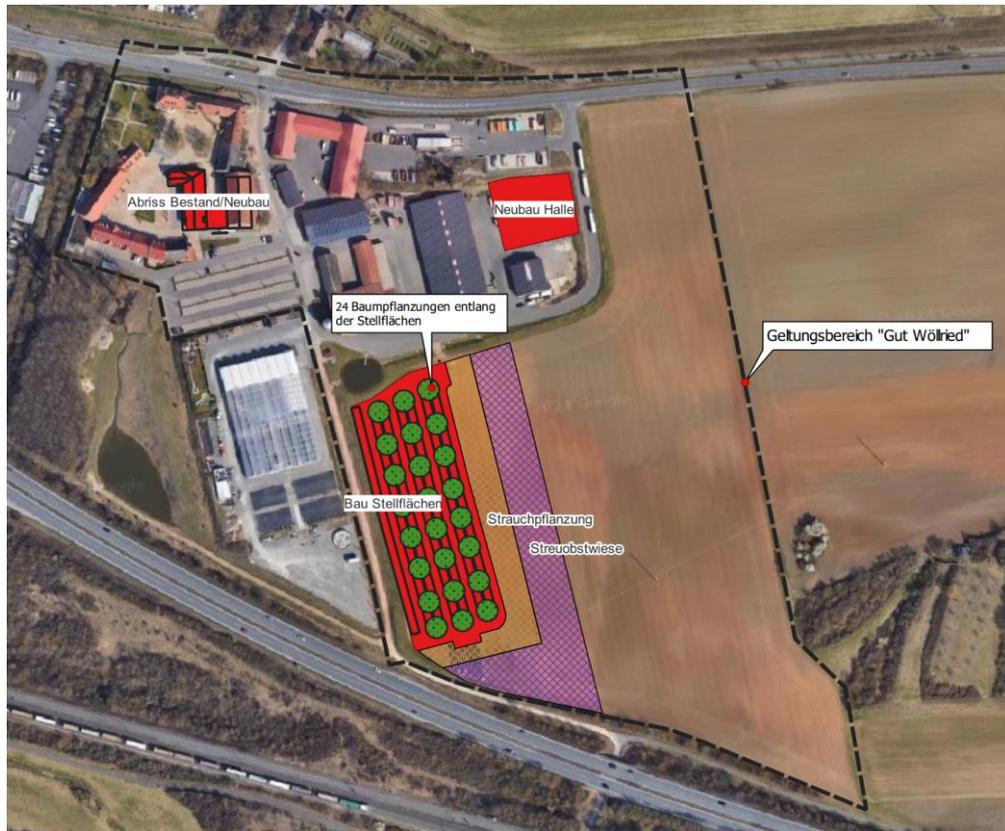
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gut Wöllried“ und richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft – Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV vom 07.08.2013.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, umfasst die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur die Bereiche, in welchen vorhabenbedingte Eingriffe mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind. Die Eingriffsbereiche und die zur Schaffung des Ausgleichs vorgesehenen Flächen sind der Abbildung 12 zu entnehmen.

Der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzung einer ca. 4.880 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Anpflanzung von 24 Bäumen sowie einer ca. 8.790 m² großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. Im Bereich der Anpflanzfläche wird eine Strauchpflanzung vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Überschuss von 61.710 Wertpunkten. Diese können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen. Der Ausgleich erfolgt multifunktional für die Schutzgüter Pflanzen und Boden.

Abbildung 12: Eingriffsbereiche (rot), Anpflanz- und Ausgleichsfläche (orange und lila schraffiert) (Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Gut Wöllried“ schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich, Institut für Faunistik 2024)



9.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 9.7 definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

9.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB, d.h. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die verwendeten technischen Verfahren für die Themen Schall, Artenschutz und Entwässerung entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind in den Fachgutachten dokumentiert.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im westlichen Randbereich der Gemeinde Rottendorf, angrenzend an das Stadtgebiet Würzburg, befindet sich das „Gut Wöllried“ (siehe Abbildung 1). Hierbei handelt es sich um ein bebauteres Gebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB rund um die historische, teils denkmalgeschützte Hofanlage. Das Plangebiet lässt sich in drei funktionale Bereiche gliedern und umfasst einen historischen Gutshof, der als „Event-Location“ für verschiedene Veranstaltungen und weiteres Gewerbe genutzt wird, einen landwirtschaftlich genutzten Teil sowie einen Wertstoffhof.

Im Bereich des historischen Gutshofs ist vorgesehen, weitere Veranstaltungsgebäude sowie ein Hotel mit 48 Betten zu errichten. Die geplanten Nutzungen lösen unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf entsprechende Stellplatzbedarfe aus, sodass die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich ist. Diese soll südlich des historischen Gutshofs und des landwirtschaftlich genutzten Bereichs auf einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche realisiert werden. Da die geplante Stellplatzanlage nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Da die beabsichtigte Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Vorgesehen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gut Wöllried“. Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Schallvorbelastungen außerhalb des Gebietes bestehen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, hervorgerufen durch die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg, die Bundesstraße B 8, die Kreisstraße WÜ 28 sowie das Gewerbegebiet „Würzburg-Ost“. Weiterhin ergeben sich infolge der Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sowie dessen Umfeld (Veranstaltungen und weitere gewerbliche Nutzungen, Landwirtschaftlicher Betrieb, Wertstoffhof).

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs angrenzend an die Kreisstraße im Norden (Einzelgebäude im Außenbereich) sowie östlich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Geltungsbereich (Ortslage Rottendorf). Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, das Gegenstand der Anlage 1 ist. Demnach ist die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen mit den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs gegeben. Innerhalb des Änderungsbereichs kommt es im nördlichen und südlichen Randbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete aufgrund der Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs. Die schalltechnische Verträglichkeit wird durch textliche Festsetzung zum Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Ebene der Bebauungsplanung gewährleistet.

Innerhalb des Änderungsbereichs kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biototypen und keine Biototypen gemäß Anhang I der FFH-

Richtlinie vor. Infolge der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Areals sowie des Betriebs des Wertstoffhofs weist das Plangebiet überwiegend versiegelte Flächen auf.

Durch das Vorhaben werden intensiv genutzte, naturschutzfachlich gering bewertete Ackerflächen sowie ein Teil der Böschung zwischen Wertstoffhof und den landwirtschaftlichen Anlagen in Anspruch genommen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch die Anpflanzung weiterer Bäume ergänzt, sodass sich die Baumanzahl im Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht. Die Eingriffe werden durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereichs sowie einer Strauchpflanzung kompensiert. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden zudem Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, welcher Gegenstand der Offenlage sein wird. Die faunistischen Erhebungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschlossen. Die bereits vorliegenden Erkenntnisse wurden im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich eine Betroffenheit für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Vorkommen streng geschützter Trier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt oder nachgewiesen.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und ggf. zum Ausgleich definiert, die sicherstellen, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen nach Vorliegen des Fachbeitrags Artenschutz ergänzt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt Schutzgut sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Im Süden wird eine Ackerfläche mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um eine Aufschüttung. Die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommen überwiegend auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Tragen. Dabei kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie der Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist ein Überschuss von 61.710 Wertpunkten verbunden. Diese können der Bevorratung dienen und für zukünftige Ausgleichsbedarfe zur Verfügung stehen.

Die Entwässerung der Flächen im Änderungsbereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Stadt Würzburg eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird überwiegend über Gräben dem vorhandenen Retentionsteich und anschließend dem Regenrückhaltebecken zugeleitet oder direkt in das Regenrückhaltebecken südwestlich des Änderungsbereichs eingeleitet. Das Niederschlagswasser im Bereich des Wertstoffhofes wird dort zurückgehalten und in den Wöllrieder Graben eingeleitet. Das Gebiet ist somit bereits entwässerungstechnisch erschlossen. Die geplante Stellplatzanlage im Süden kann an das vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage wird die zur Kaltluftproduktion beitragende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Außenbereich und des hohen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen in dessen Umgebung, besitzt die Fläche eine vergleichsweise geringe klimaökologische Bedeutung.

Das bestehende städtebaulichen Erscheinungsbild und landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen werden durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (insb. Höhe), der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.

Die vorhandenen Baudenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Mainz, den 11.06.2024



JESTAEDT + Partner

10 Quellenverzeichnis

ANGELA TREIBER (2023): Chronik. Gut Wöllried - der Wöllriederhof. Abgerufen unter: <https://www.roth-lengfeld.de/gut-woellried/chronik/> (abgerufen am 24.01.2024).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2024): Bayernatlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern. Abgerufen unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=bvv&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&layers=tk_by (abgerufen am 12.01.2024).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): UmweltAtlas Bayern. Abgerufen unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (abgerufen am 08.02.2024).

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. München.

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Anhang 2, Strukturkarte. München.

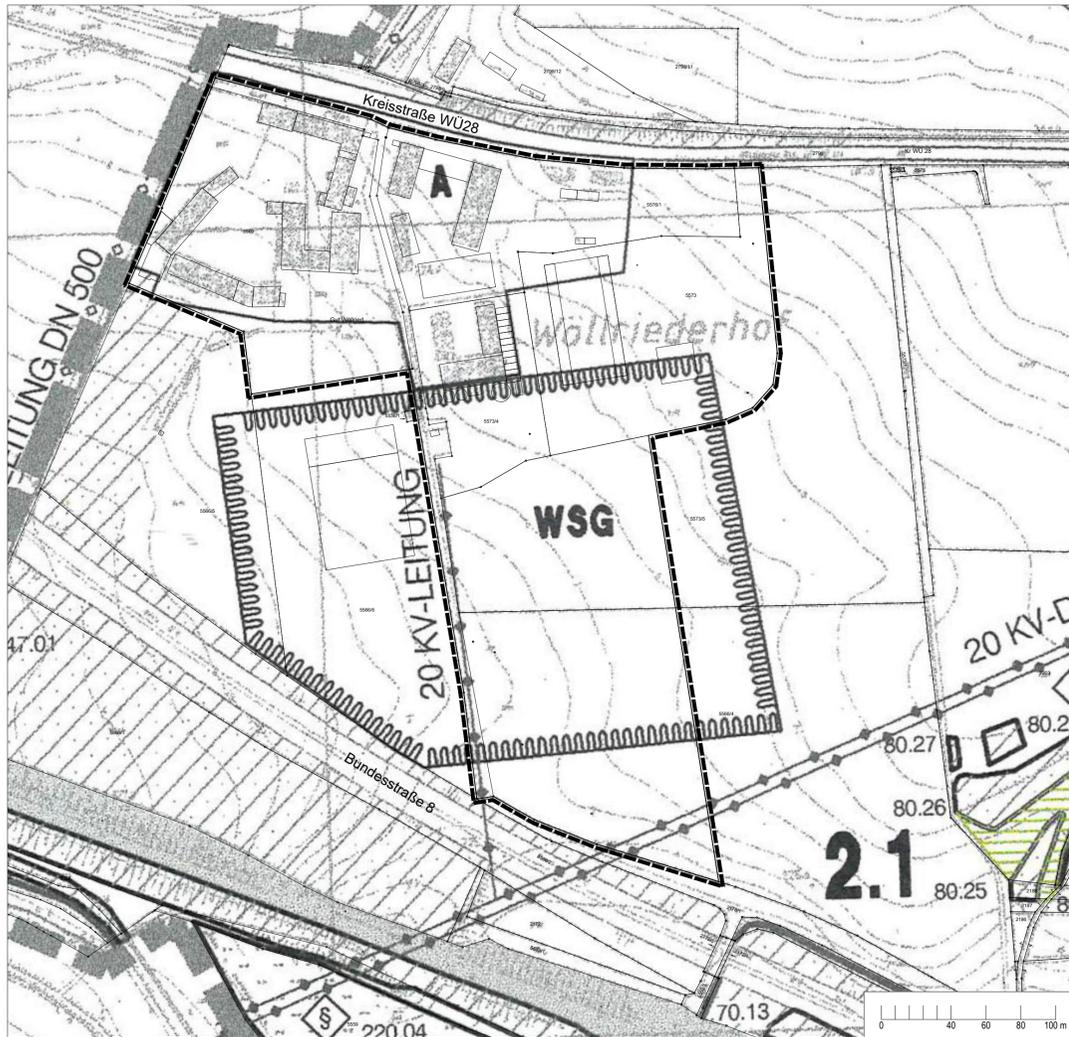
GEMEINDE ROTTENDORF (2004): Flächennutzungsplan Gemeinde Rottendorf, 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Rottendorf.

INSTITUT FÜR FAUNISTIK (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Wöllried“. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Heiligkreuzsteinach.

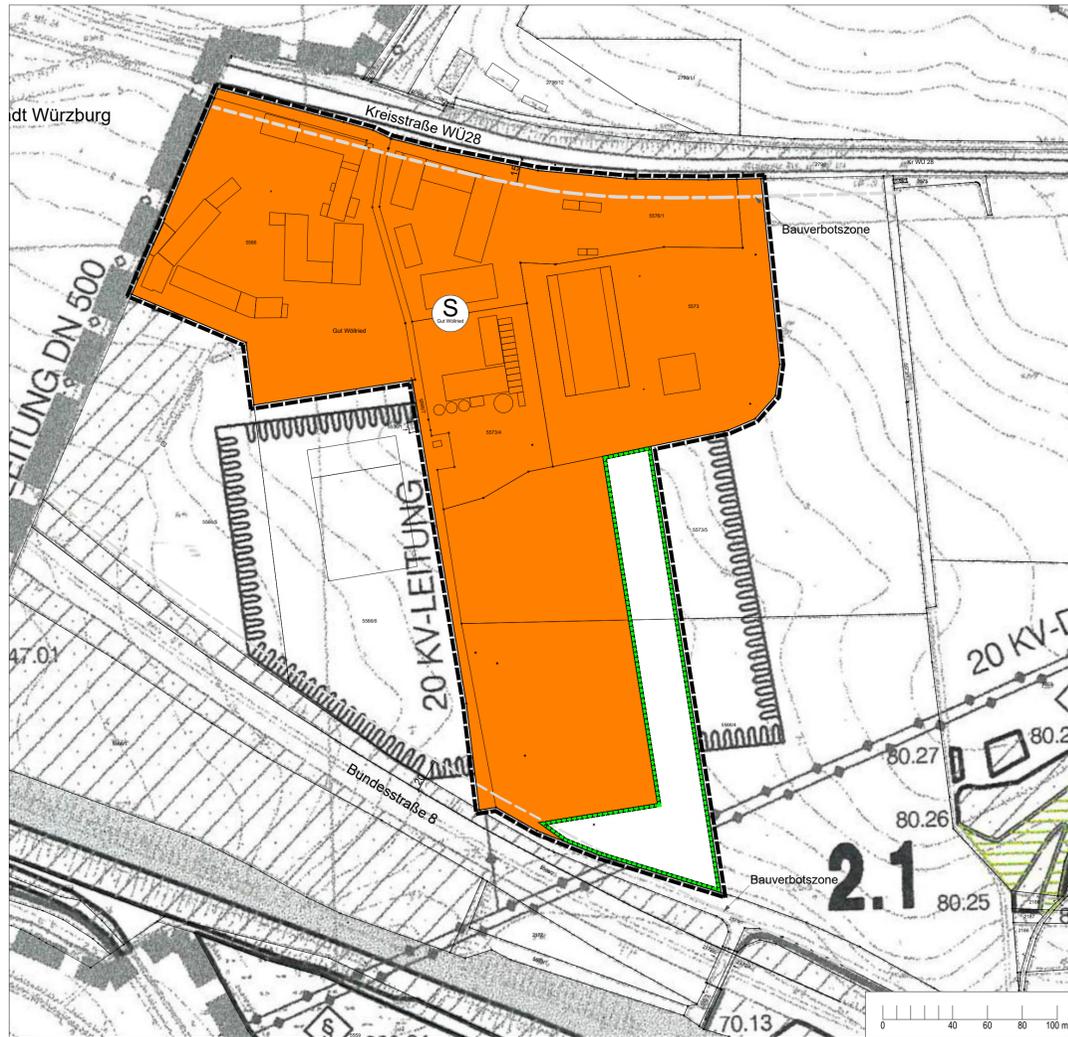
REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2023): Regionalplan Region Würzburg. Aktuelle Lesefassung. Karlstadt.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan Region Würzburg. Karte 2 Siedlung und Versorgung. Karlstadt.

Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rottendorf



Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gut Wöllried" der Gemeinde Rottendorf



Zeichenerklärung

Bauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gut Wöllried"



bebaute Bereiche im Außenbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



oberirdisch

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Das in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet "Wöllrieder Hof" wurde aufgehoben.

Sonstige Planzeichen

--- Anbauverbotszone B 8 gemäß § 9 FStGr (20 m) / K WÜ 28 gemäß Art. 23 und 24 BayStrG (15 m)

20 Bemaßung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweis:

Die Planzeichen enthalten lediglich die Darstellungen, die im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gut Wöllried" der Gemeinde Rottendorf geändert werden.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	_____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: _____ bis: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: _____ bis: _____
Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: _____ bis: _____
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: _____ bis: _____
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	_____
Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung	
Rottendorf, den _____	
Dienstsigel	
 Roland Schmitt (1. Bürgermeister)
Feststellungsbeschluss	_____
 Roland Schmitt (1. Bürgermeister)

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rottendorf, den _____

Dienstsigel

.....
Roland Schmitt (1. Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB) am _____

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Rottendorf, den _____

Dienstsigel

.....
Roland Schmitt (1. Bürgermeister)

JESTAEDT +PARTNER Büro für Raum- und Umweltplanung 55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B		N ↑	
Planungsträger: Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4 97228 Rottendorf	Datum 11.06.2024	Gezeichnet gr	Geprüft je
Projekt: 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rottendorf für den Bebauungsplan „Gut Wöllried“	Format 841 mm x 594 mm	Maßstab 1 : 2.000	Projekt-Nr. M 101-24
Vorentwurf	Karte Nr.	1	



Zeichenerklärung

- Asphaltfläche
- Betonfläche
- Grünfläche
- Pflasterfläche
- Strasseneinlauf / Kanalschachtdeckel / Durchlass
- Wasserversorgung - Streckenschieber / Hausanschlusschieber / Unterflurhydrant / Entlüfter
- Gasversorgung - Streckenschieber
- Elektroversorgung - Stromkasten
- best. Straßeneuchte / gepl. Straßeneuchte
- Verkehrszeichen
- Laubbaum
- Eingang / Zufahrt
- Mauer
- Kernbohrung / Rammkernsondierung
- gepl. Asphaltfläche
- gepl. Pflasterfläche
- gepl. Granitbordstein mit 3-zeiliger Granitpflasterrinne
- gepl. 5-zeilige Granitpflasterrinne
- gepl. 1-Zeiler mit Granitpflastersteine
- Gradientenhochpunkt
- Querneigung
- gepl. Straßenablauf

Koordinatensystem: UTM Zone 32
 Höhensystem: DHHN2016

Nr.	Änderung	geänd.	Name	gepr.	Name

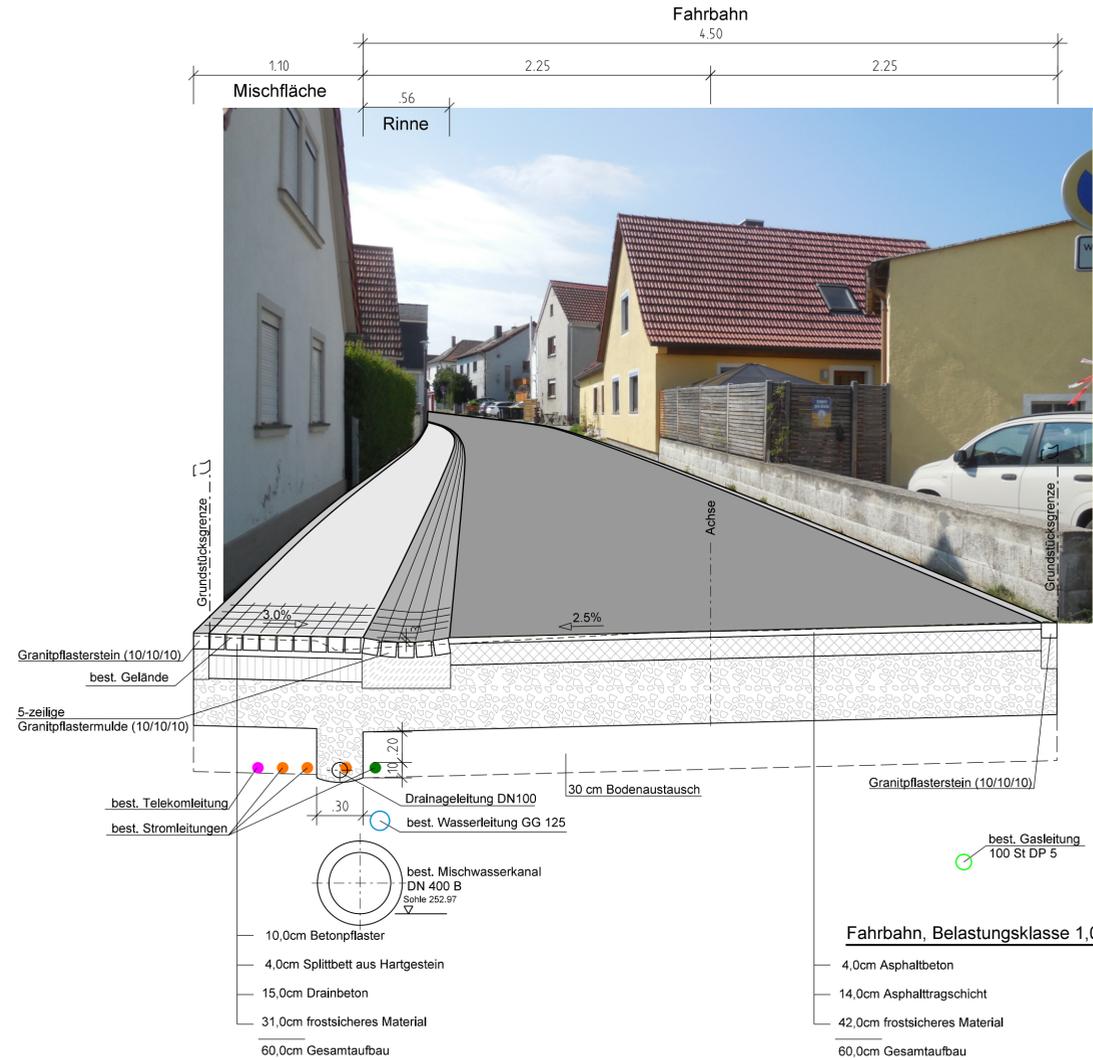
Vorhaben: Ausbau "Vorderer Talweg"		Plan Nr.: 2.2.2
Vorhabensträger: Gemeinde Rottendorf		Proj.Nr.: 22003
Landkreis: Würzburg		Daten: SP-LP-22003.dgn
		Modell: Plan 2.2.2 LP Straße Var 2
		Plotkon: Plan SP-LP.tbl
		Plotterstellung: 29.09.2022
		Filter:

Maßstab:	Lageplan Straßenbau Variante 2 "ebenerdiger Ausbau"	Datum	Name	
d. Höhe		aufgem.		
1:		entw.	10.22	Le
d. Länge		gez.	10.22	Kö
1:500	gepr.			

Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:	
Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4, 97228 Rottendorf Tel.: 09302/6090-0 Tel.: 09302/6090-30 E-Mail: rathaus@rottendorf.eu		Köhl ■■■ Beratende Ingenieure Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstraße 9 97072 Würzburg Telefon: +49 931 35500-0 Mail: info@ib-koehl.de Internet: https://www.ib-koehl.de Okt. 2022	
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)

"LT.Paragr.2 Abs.1 Nr.7 des Urheberrechtsgesetzes v.09.09.1965 sind für diese Zeichnung alle Rechte vorbehalten mit Ausnahme von Darstellungen, die von dritter Seite übernommen wurden."

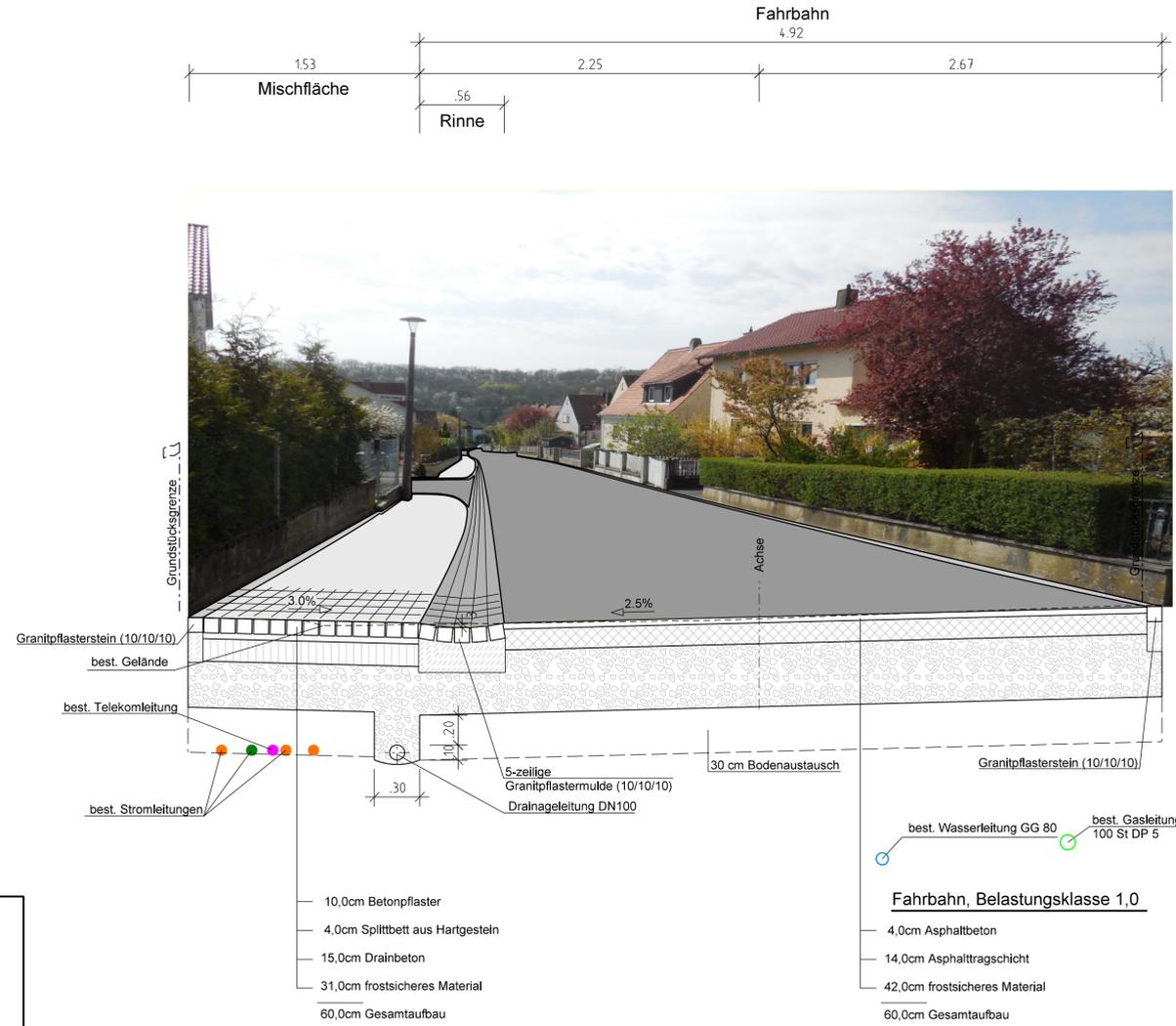
Variante 2 Vorderer Talweg
Station 0+022



Fahrbahn, Belastungsklasse 1,0

Fahrbahnaufbau nach RStO 12
Belastungsklasse 1,0
Frosteinwirkungszone II
Frostempfindlichkeitsklasse F3

Variante 2 Vorderer Talweg
Station 0+266



Fahrbahn, Belastungsklasse 1,0

Nr.	Änderung	geänd.	Name	gepr.	Name
Vorhaben : Ausbau "Vorderer Talweg"					Plan Nr.: 5.2
Vorhabensträger : Gemeinde Rottendorf					Proj.Nr.: 22003
Landkreis : Würzburg					Datei: SP-RQ-22003.dgn Modell: Plan 5.2 RQ Var 2 Plotkon: köhl standart.tbj Plotterstellung: 28.09.2022
Maßstab :	Regelquerschnitte Variante 2			Datum	Name
d. Höhe 1:	"ebenerdiger Ausbau"			aufgem.	
d. Länge 1:25				entw. 10.22	Le
				gez. 10.22	Kö
				gepr.	
Vorhabensträger : Gemeinde Rottendorf Am Rathaus 4, 97228 Rottendorf Tel.: 09302/9090-0 Tel.: 09302/9090-30 E-Mail: rathaus@rottendorf.eu			Entwurfsverfasser: Köhl ■■■ Beratende Ingenieure Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstraße 9 97072 Würzburg Telefon +49 931 35500-0 Mail info@ib-koehl.de Internet https://www.ib-koehl.de Okt. 2022		
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)
"Lt. Paragr. 2 Abs. 1 Nr. 7 des Urheberrechtsgesetzes v. 09.09.1965 sind für diese Zeichnung alle Rechte vorbehalten mit Ausnahme von Darstellungen, die von dritter Seite übernommen wurden."					

RM0254
Coatinc, Rottendorf
Neubau Halle und Büro

Entwässerungs- und Einleitantrag

Erläuterungsbericht

22.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	1
2	ENTWÄSSERUNGSPLANUNG	2
2.1	ANLAGENBESCHREIBUNG	2
2.2	GEPLANTE ENTWÄSSERUNG - SCHMUTZWASSER	2
2.3	GEPLANTE ENTWÄSSERUNG – REGENWASSER	3
2.3.1	DACHFLÄCHEN	5
2.3.2	AUßENANLAGEN	5
2.4	RÜCKSTAUSICHERHEIT	6
2.5	NACHWEISE ZUR BEHANDLUNGSBEDÜRFTIGKEIT	6
2.6	DRAINAGE	6
2.7	ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS	7
3	ZUSAMMENFASSUNG UND ANTRAGSTELLUNG	8

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fachtechnische Daten und Berechnungen
Anlage 1.1	KOSTRA-DWD-Regendaten
Anlage 1.2	Ermittlung der abflusswirksamen Flächen
Anlage 1.3	Hydraulische Berechnungen und Nachweise
Anlage 1.4	Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100
Anlage 1.5	Auszüge aus dem vorliegenden Bodengutachten
Anlage 1.6	Schriftverkehr
Anlage 2	Planunterlagen

1 ALLGEMEINES

Für die Bauherrin soll in Rottendorf ein neues Gebäude bestehend aus eine Produktionshalle inkl. Büro entstehen. Die allgemeinen Angaben zum Bauvorhaben sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben

Bauherrin	Coatinc Würzburg GmbH
(vertreten durch)	Herr Philippe Dupont
	Edekastraße 5
	D-97228 Rottendorf
Bauvorhaben	Neubau
Bauort	Rottendorf
Gemarkung	Rottendorf
Straße	Ostring 30
Flur	
Flurstück-Nr.	3052/9
Gebäudeart	Produktionshalle und Büro
Grundstücksfläche	14160 m ²
Dachfläche Gebäude	2.632 m ²
Verkehrsfläche	3.592 m ²
Fußbodenhöhe	240,40 mNHN
Antragsverfasser:	GOLDBECK Südwest GmbH
	Goldbeckstraße 7
	69493 Hirschberg an der Bergstraße
bei Rückfragen:	Dipl.-Ing. (FH) Martin Zarske
	+49 6201 87 77-5293
	martin.zarske@goldbeck.de

Die GOLDBECK Südwest GmbH wurde mit der Erstellung des zugehörigen Entwässerungsantrages beauftragt. Die entsprechenden Unterlagen werden hiermit vorgelegt.

Bei der Planung wurde bereits eine mögliche Erweiterung des Gebäudes berücksichtigt. Aus diesem Grund liegen die Kanäle teilweise tiefer und die Innendurchmesser sind größer als für das aktuellen Bauvorhaben erforderlich. Die eigentliche Erweiterung ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Antrages.

2 ENTWÄSSERUNGSPLANUNG

2.1 Anlagenbeschreibung

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser, wird in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Regenwasser der Verkehrsfläche wird gedrosselt ebenfalls in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Das Dachflächenwasser wird, in Abstimmung mit Frau Tegmeier, Stadt Rottendorf, Bauverwaltung und Frau Fecher, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Sachgebietsleitung Gewässerschutz und Abwasserentsorgung, Landkreis Würzburg sowie Stadt Würzburg, gedrosselt in die angrenzenden Landleite eingeleitet.

Die Dimensionierung und Planung der Entwässerungsanlage entspricht der DIN 1986 Teil 100:2016-09 und der DIN EN 752.

Die endgültigen Positionen und Nennweiten der verschiedenen Entwässerungseinrichtungen (z.B. Grundleitungen) auf dem Grundstück werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

2.2 Geplante Entwässerung - Schmutzwasser

Die Entwässerung von Schmutzwasser entspricht Systemtyp I gemäß DIN EN 12056-2, als Abflusskennzahl wird 0,5 gewählt. Fallrohre werden über Hauptlüftungen entlüftet.

Zur Revision im Gebäude erhalten Fallrohre Reinigungsöffnungen und Grundleitungen gegebenenfalls Reinigungsverschlüsse (z.B. FINOR).

Bei dem hier anfallenden Abwasser handelt es sich um Schmutzwasser im herkömmlichen Sinne. Das Schmutzwasser der zu entwässernden Sanitäröbekte aus den Sanitärbereichen wird über insgesamt zwei Grundleitungsstränge aus dem Gebäude geleitet und dort einem Revisionsschacht zugeführt.

In der geplanten Halle wird es Anlagen zum Strahlen (Feinputzen) und Pulverbeschichten von Metalloberflächen geben. Diese Arbeiten erfolgen in einer Strahlkabine bzw. Pulverbeschichtungsanlage.

Das Strahlgut wird, vom Abtrag (Staub) bereinigt, wiederverwendet. Der abgetragenen Metallstaub wird der Verwertung zugeführt.

Der statisch aufgeladenen Pulverlack wird nach dem Auftrag auf das Werkstück, in einem geschlossenen Ofen, eingebrannt. Beim Auftrag überschüssiges Pulver wird abgesaugt und ausgefiltert.

Die Strahlmittelabfälle (AVV 120117) und Abfälle von Beschichtungspulver (AVV 080201) und gelten als ungefährlich. Die Zwischenlagerung erfolgt in max. einem Behälter pro Abfallstoff und die Entsorgung über zertifizierte Entsorgungsfachbetriebe.

Aufgrund der zuvor zusammenfassend beschriebenen Arbeitsabläufe und der fehlenden Fußbodeneinläufe in der Produktionshalle ist nicht von einem Eintrag von Strahlmittel, Beschichtungspulver oder Metallstaub ins Schmutzwasser auszugehen. Mit Produktionsabwasser ist somit nicht zu rechnen.

RM0254 - COATING, ROTTENDORF

Insgesamt ist für das aktuell geplante Bauvorhaben mit einem **maximalen SW-Abfluss von DU 13,8 bzw. 2,0 l/s** zu rechnen.

Das Schmutzwasser wird an den **Übergabeschacht M600N053** in der Dimension DN150 oder DN200, an die seitens der Behörde bereits hergestellte Mischwasserhaltung, in der Dimension DN 400, angeschlossen. Die exakte Lage und Höhe des öffentlichen Kanals müssen vor Ort vor Baubeginn überprüft werden.

Als Rohrleitungsmaterial für Grundleitungen sind PVC-U oder PE-Rohre sowie für Objektanschlüsse, Sammelleitungen und Fallrohre PVC-hart / SML, bzw. PE-Rohre vorgesehen.

Weiterführende Informationen sind den in der Anlage 1.3 beigefügten Berechnungen und die Lage der Schmutzwasserleitungen dem Entwässerungslageplan in Anlage 2 zu entnehmen.

2.3 Geplante Entwässerung – Regenwasser

Gemäß dem Arbeitsblatt A 138 der DWA müssen für eine ortsnahe Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers (Regenwasser) bestimmte Randbedingungen erfüllt sein, damit eine Versickerungsanlage für Niederschlagswasser ordnungsgemäß geplant und betrieben werden kann. Diese sind in Tabelle 2 aufgelistet.

Tabelle 2: Randbedingungen für ordnungsgemäße Versickerung des Regenwassers in einer Versickerungsanlage nach DWA-A 138

Nr.	Randbedingung	erfüllt
1	Die Unterkante jeder Versickerungsanlage muss einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW aufweisen	ja
	<i>Begründung:</i> Gemäß den Ausführungen im vorliegenden Bodengutachten (s. Anlage 1.5, Kapitel 6) der Grundwasserhochstand mit 242,0 mNHN und der mittlere Grundwasserstand mit 240,05 mNHN aus Erfahrungswerten grob abgeschätzt.	
2	Die Durchlässigkeit im Boden muss in einem Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.	nein
	<i>Begründung:</i> Im Untergrund wurden sehr schlecht wasserdurchlässige Böden erkundet (s. Anlage 1.5, Kapitel 7). Die mit zwei Versickerungsversuchen ermittelten k_f -Wert liegen mit 1×10^{-7} m/s (RKS 2) und $1,4 \times 10^{-8}$ m/s (RKS 9) außerhalb des gemäß DWA-A 138 zulässigen Wertebereiches für Versickerungsanlagen.	
	<i>Böden gemäß Baugrundgutachten:</i> Unter Löss- und Schwemmlerhmen finden sich Tal- und Verwitterungslehme.	
1+2	Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück gemäß DWA-A 138 möglich?	nein

RM0254 - COATING, ROTTENDORF

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist (s. Tabelle 2), wird das Dachflächenwasser (Regenwasser) in Abstimmung mit Frau Tegtmeier, Stadt Rottendorf, Bauverwaltung und Frau Fecher, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Sachgebietsleitung Gewässerschutz und Abwasserentsorgung, Landkreis Würzburg sowie Stadt Würzburg gedrosselt in die benachbarte Landleite eingeleitet. Da es sich dabei um einen Trockengraben handelt wird nachweislich das DWA-M 153 herangezogen.

Die Hallendach bekommt voraussichtlich folgenden Aufbau:

- Dampfsperre aus Polyethylen-Folie, Nenndicke $\leq 0,25\text{mm}$, Baustoffklasse B2, $s_d \geq 100\text{m}$
- Wärmedämmung, Dicke nach gesetzlichen Anforderungen oder gemäß Brandschutzgutachten
- PVC-P-Folienabdichtung, 1,5 mm dick, mechanisch befestigt, mit homogener Nahtverbindung (Im Falle einer Vorrüstung der PV-Anlage wird die Dicke der Folie ggf. erhöht, wenn zwischen dem Einbau der Folie und dem Aufbau der PV-Anlage mehr als 3 Jahre liegen).

Die Einleitung in die Landleite erfolgt über die dafür vorgesehene, bestehende Verrohrung:

- Anschlusspunkt DL0025_3
- Schacht DL005_02
- Auslauf Landleite DL005_01

Bei der Einleitung in das Gewässer darf die vorgegebene maximale Einleitmenge für das Grundstück von 4 l/s (15 l/(s*ha) bei einer Dachfläche von 0,26 ha) nicht überschritten werden (Vorgabe Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Ansprechpartner Fr. Fecher).

Dementsprechend wird das anfallende Dachflächenwasser in einer Regenwasserrückhaltung gesammelt und gedrosselt in die Landleite eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt in Form eines offenen Erdbeckens. Die Abflussdrosselung erfolgt mittels einer Wirbeldrossel. Die maximale Einleitmenge wird bei der Bemessung der Abflussdrosselung eingehalten. Die Berechnungen des erforderlichen Rückhaltevolumens befinden sich in Anlage 1.3.

Auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Regenwasser) soll abstimmungsgemäß in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bei der Einleitung in den Kanal darf die vorgegebene maximale Einleitmenge für den Regenwasserabfluss der Verkehrsflächen von 90 l/s (126,3 l/(s*ha) bei 50 % Befestigung und einer Grundstücksgröße von 1,42 ha) nicht überschritten werden (Vorgabe Gemeinde Rottendorf, Ansprechpartner Fr. Konrad).

Dementsprechend wird das anfallende Niederschlagswasser in einer Regenwasserrückhaltung gesammelt und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt unterirdisch. Die Abflussdrosselung erfolgt mittels Lochblende (Querschnittsverengung). Die maximale Einleitmenge wird bei der Bemessung der Abflussdrosselung eingehalten. Die Berechnungen des erforderlichen Rückhaltevolumens befinden sich in Anlage 1.3.

RM0254 - COATING, ROTTENDORF

Das Regenwasser wird an den Übergabeschacht M600N053 in der Dimension DN300, an die seitens der Behörde bereits hergestellte Mischwasserhaltung, in der Dimension DN 400, angeschlossen. Die exakte Lage und Höhe des öffentlichen Kanals müssen vor Ort vor Baubeginn überprüft werden.

Als Rohrleitungsmaterial für Grundleitungen sind PVC-U oder PE-Rohre vorgesehen. Bei Rohrdurchmesser >DN300 sind Betonrohre zu verbauen.

Die Gestaltung der Außenanlage sowie die Art der Flächenbefestigung und die Lage der Regenwasserleitungen sind dem Entwässerungslageplan in Anlage 2 zu entnehmen.

2.3.1 Dachflächen

Die Entwässerungssysteme der Dachflächen werden gemäß Deutschem Wetterdienst KOSTRA-DWD 2010R für ein 5 jährlich wiederkehrendes 5 Minuten Regenereignis bemessen.

Gemäß KOSTRA-DWD 2010R ergeben sich $350,0 \text{ l/(s*ha)}$.

Das anfallende Regenwasser der Büro- und Hallendachfläche wird über eine Druckentwässerung gefasst. Das Büro und die Halle erhalten bis zu 10 Ableitungspunkte, die mehreren Revisionsschächten zugeführt werden.

Als Abflussbeiwert wird der Wert 1,0 für Flachdächer berücksichtigt.

Hinter einem Revisionsschacht mit offenem Durchfluss wird das Regenereignis auf ein 2 jährlich wiederkehrendes 5 Minuten Regenereignis umgerechnet. Gemäß KOSTRA-DWD 2020 ergeben sich hierfür $276,7 \text{ l/(s*ha)}$. Die Regenspenden für das Bauvorhaben befinden sich in Anlage 1.1.

Es sind rd. 2.632 m^2 Dachfläche zu entwässern, die bei dem angegebenen Regenereignis zu einer Regenspende von rd. $73,1 \text{ l/s}$ führen.

2.3.2 Außenanlagen

Die Entwässerungssysteme der Außenanlagen werden gemäß Deutschem Wetterdienst KOSTRA-DWD 2010R für ein 2 jährlich wiederkehrendes 5 Minuten Regenereignis bemessen.

Gemäß KOSTRA-DWD 2010R ergeben sich $276,7 \text{ l/(s*ha)}$. Die Regenspenden für das Bauvorhaben befinden sich in Anlage 1.1.

Als Abflussbeiwerte werden der Werte 0,9 für Betonsteinpflaster / 1,0 für Asphalt / Beton berücksichtigt.

Es sind rd. 3.592 m^2 Verkehrsfläche zu entwässern, die bei dem angegebenen Regenereignis und dem entsprechenden Abflussbeiwert zu einer Regenspende von rd. $98,8 \text{ l/s}$ führen.

2.4 Rückstausicherheit

Die Rückstauenebene definiert sich gemäß Abwassersatzung. Wenn nicht weiter beschrieben gilt im Regelfall der nächsthöhere Schachtdeckel entgegengesetzt der Fließrichtung an der Anschlussstelle oder im Falle eines Direktanschlusses der Schachtdeckel des öffentlichen Schachtes:

- Rückstauenebene für SW: „M600N053“, 244,00 mNHN
- Rückstauenebene für RW: „M600N053“, 244,00 mNHN (Verkehrsflächen)

Alle auf dem Baugrundstück zu entwässernden Stellen befinden sich oberhalb der Rückstauenebene (Gelände- bzw. Deckelhöhe im Bereich der Einleitstelle). Damit ist die Rückstausicherheit gegeben.

Die OKFF des geplanten Gebäudes befindet sich oberhalb der Rückstauenebene (Gelände- bzw. Deckelhöhe im Bereich der Einleitstelle). Lokale Tiefpunkte im Bereich der Außenanlage (z.B. Gewässerrandstreifen, Mulde) liegen unterhalb der Rückstauenebene, können allerdings im Notfall schadlos temporär überflutet bzw. eingestaut werden (s. auch Kapitel 2.7 - Überflutungsnachweis).

Der Unterirdische Rückhalteraum (Verkehrsflächenabfluss) wird mittels einer Rückstauklappe gegen einen Rückstau aus dem öffentlichen Mischwassernetz gesichert.

Die Mulde (OK = min. 243,47 mNHN) bekommt im Auslauf ebenfalls eine Rückstauklappe um eine Flutung über den Muldenablauf bei kleineren und somit häufigeren Hochwasserereignissen (bis HQ20) möglichst zu vermeiden.

Gemäß Geotechnischem Bericht der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Würzburg vom 07.09.2023 (siehe Anlage 1.5) sind die Auffüllungen nicht (LAGA Z0; MP 1 und MP 2) bzw. nicht nur gering belastet (LAGA Z1.1, MP 3, MKW 150 mg/kg). Der natürliche Untergrund ist nicht schadstoffbelastet (LAGA Z0, MP 4). Eine Beurteilung gemäß EBV bzw. DepV liegt aktuell nicht vor (siehe Anlage 1.5).

2.5 Nachweise zur Behandlungsbedürftigkeit

Vor der Einleitung des auf dem Baugrundstück zu erwartenden Schmutzwassers sowie des zu erwartenden Oberflächenabflusses der Verkehrsflächen (Regenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist keine zusätzliche Behandlung erforderlich.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist vor der Einleitung in die Versickerungsmulde / Landleite nicht vorzubehandeln. Ein entsprechender Nachweis, gemäß dem DWA-Merkblatt M 153 für die Versickerung in der Landleite, findet sich in Anlage 1.3. Demnach sind keine zusätzlichen Behandlungsmaßnahmen erforderlich. Die Einstufung der Gewässertypen mit 10 Gewässerpunkten (G12) und der Luftverschmutzung mit L1 (1 Punkt) wurden im Vorfeld mit Frau Fecher, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abgestimmt (siehe Anlage 1.6).

2.6 Drainage

Das Bürogebäude / die Halle erhalten zum Schutz vor ggf. auftretendem Sickerwasser eine Ringdrainage mit Spülschächten. Die Drainage wird an die RW-Sammelleitung des Dachflächenwassers angeschlossen. Das abzuleitende Sickerwasser ist

RM0254 - COATING, ROTTENDORF

anfallendes Oberflächenwasser, welches sich im Arbeitsraum der Fundamentgräben aufstauen kann und dann zu möglichen Beeinträchtigungen des Gebäudes führen könnte.

Darüber hinaus wird gemäß Bodengutachten eine Ableitung von Grundwasser durch die sperrenden Bodenschichten im oberen Bereich des Untergrundes verhindert (siehe Anlage 1.5).

Das Eindringen von Dachflächen in die Ringdrainage soll durch Rückstauklappe verhindert werden.

2.7 Überflutungsnachweis

Gemäß den Vorgaben in DIN 1986-100 Kapitel 14.9 wird in der Anlage 1.4 nachgewiesen, dass das Grundstück beim Bemessungsregen mit $T = 30a$ eine ausreichende Sicherheit gegen Überflutung aufweist.

Die geplanten Rückhalteräume verfügen bei der maximalen Einstauhöhe über ein ausreichendes Rückhaltevolumen, um den Überflutungsnachweis zu erfüllen.

Die in der DIN geforderte Überflutungssicherheit des Grundstückes kann gewährleistet werden, indem tiefer liegenden Anteile der Verkehrsflächen schadlos, temporär und die geplanten Rückhalteräume maximal eingestaut werden. So entsteht bei Bedarf ein ausreichend großer Retentions- bzw. Regenrückhaltevolumen, dass bei extremen Starkregenereignissen aktiviert werden kann.

RM0254 - COATINC, ROTTENDORF

3 ZUSAMMENFASSUNG UND ANTRAGSTELLUNG

Für die Firma Coatinc Würzburg GmbH soll in Rottendorf ein neues Gebäude (Produktionshalle und Büro) entstehen. Das Baugrundstück besitzt eine Gesamtgröße von 14160 m².

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das zu erwartendes Regenwasser werden auf dem Grundstück getrennt voneinander gefasst. Das Schmutzwasser und der gedrosselte Niederschlagsabfluss der Verkehrsfläche werden der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt. Das Dachflächenwasser wird gedrosselt in die Landleite abgeleitet.

Für den Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Kanalisation ist ein wird ein bestehender Mischwasseranschluss DN 400 genutzt.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird die Zustimmung der Gemeinde Rottendorf zur beschriebenen Entwässerungsplanung und der Niederschlagswassereinleitung in die Landleite beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg beantragt.

22.03.2024 i. A. 

Ersteller: i. A. Dipl.-Ing. (FH) Martin Zarske

Antragsteller (Bauherr)

Planunterlagen

Anlage 2

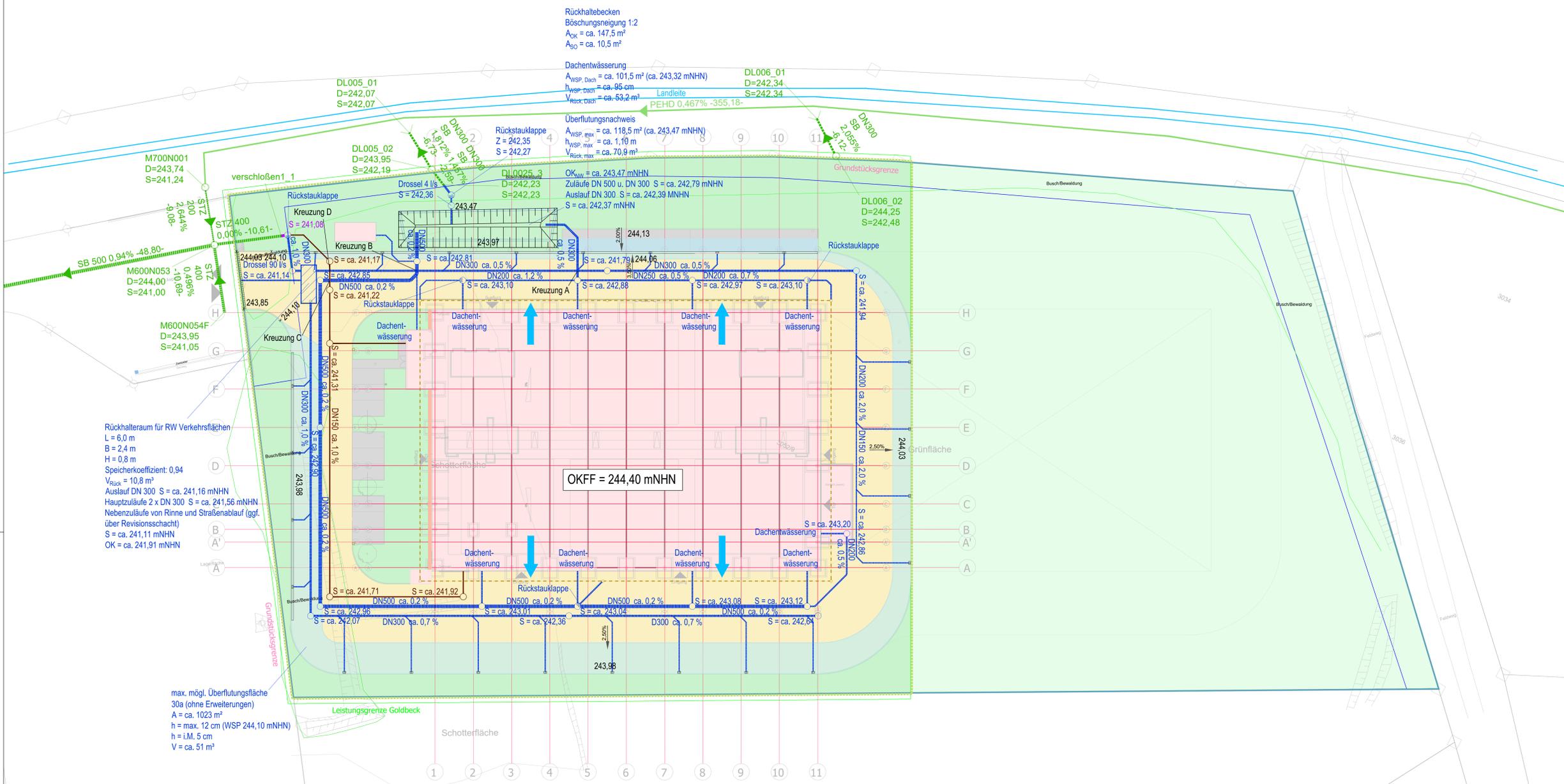
Flächenbilanz aktuelles Bauvorhaben

Dachflächen	ca. 2.641 m ²
Verkehrsfläche (Asphalt/Beton)	ca. 3.297 m ²
Gehweg u. Parkflächen (Pflaster)	ca. 272 m ²
Traufstreifen	ca. 16 m ²
Grünflächen erschlossen	ca. 2.210 m ²
Grünfl. m. flächiger Versickerung	ca. 5.714 m ²



- Planungsgrenze (zu entwässernde Fläche)
- Grundstücksfläche
- Bewuchsgrenze aus Vermessung (s. u.)
- ← geplante Entwässerung Regenwasser (Leitung inkl. Schächte)
- ← geplante Entwässerung Schmutzwasser (Leitung inkl. Schächte)
- ← geplante Entwässerung Mischwasser (Leitung inkl. Schächte)
- Drainage
- vorh. Regenwasserleitung mit Schacht
- vorh. Mischwasserleitung mit Schacht
- ← Dachspeier/Dachnotentwässerung (Richtung)
- ← geplante Pendelrinnen in Planungshöhe
- geplanter Sinkkasten 30/50
- Kastenrinne / Schlitzzinne
- ← 2,50% Quergefälle Fahrbahn
- Rückstauklappe
- Überflutungsfläche (30a; WSP 244,10 mNHN)
- Planungshöhe

Grundlagen:
 -Vermessung von ANGERMEIER INGENIEURE GmbH, Giebelstadt vom 20.10.2022
 20221007FB_Bestandsplan-Model.dwg
 -Bestandsdaten Kanalisation der Gemeinde Rottendorf vom 07.08.2023 bzw. 12.10.2023
 230807 Spartenplan Kanal Wasser Fl.Nr.3052_4.pdf
 LP Kanal aktuell M1000.pdf
 -Planung GOLDBECK ...
 ... vom 19.03.2024
 RM0235-04-OP-DA-02-00220.dwg
 RM0235-04-OP-GR-00-00200.dwg
 ... und vom 21.03.2024
 RM0235-04-OP-GR-00-00100.dwg
 RM0235_Architektur_Bauantragsplanung - Grundriss - OK Fundament.dwg



Angaben zu Vermessungsdaten

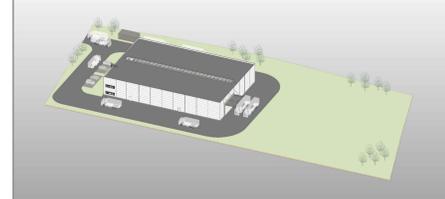
Lagebezugssystem: Gauß-Krüger	Höhenbezugssystem: DIN-N 2016
Lagestatus: keine Angabe	Höhenstatus: keine Angabe

Bauherr:
 Coatic, Würzburg GmbH
 vertreten durch Herr Philippe Dupont
 Edekastraße 5
 D-97228 Rottendorf

Entwurfsverfasser:
 GOLDBECK Südwest GmbH
 Integrale Planung - Tiefbau
 vertreten durch: Dipl.-Ing. (FH) Martin Zarske
 Goldbeckstraße 7
 69493 Hirschberg a. d. Bergstraße

Gemeinde: Rottendorf
Gemarkung: Rottendorf
Bauort: Osting 30, 97228 Rottendorf

Flur: ---
Flurstück: 3052/9



±0,00 = OKFF EG = 244,40 mNHN

ENTWÄSSERUNGSANTRAG

3			
2			
1	22.03.2024	Zarske	Anpassung an Bauantragsplanung
Index	Datum	Name	Änderung
gez.: 16.11.2023		Gerth	
geprüft: 22.12.2023		Zarske	
Maßstab: 1:250			

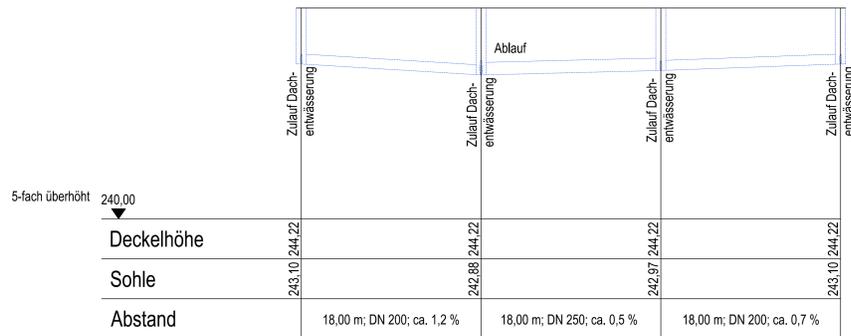
GOLDBECK
 Goldbeckstraße 7 | D-69493 Hirschberg a. d. Bergstraße | Telefon: +49 (0)6201/8777-0

Projekt: Coatic, Rottendorf
 Neubau Produktionshalle und Büro
 Auftrag Nr.: RM0254

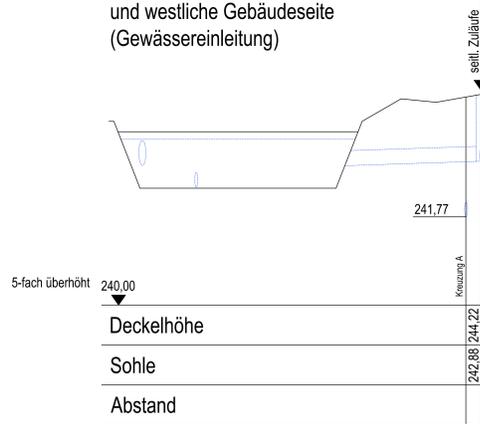
Zeichnungstext:	Phase	Planer	Art
— GENEHMIGUNGSPLANUNG —	4	TB	EW
Entwässerung	XX	06.300	0
LAGEPLAN			

SWP-Name: RM0254-4-TB-EW-XX-06300-04g

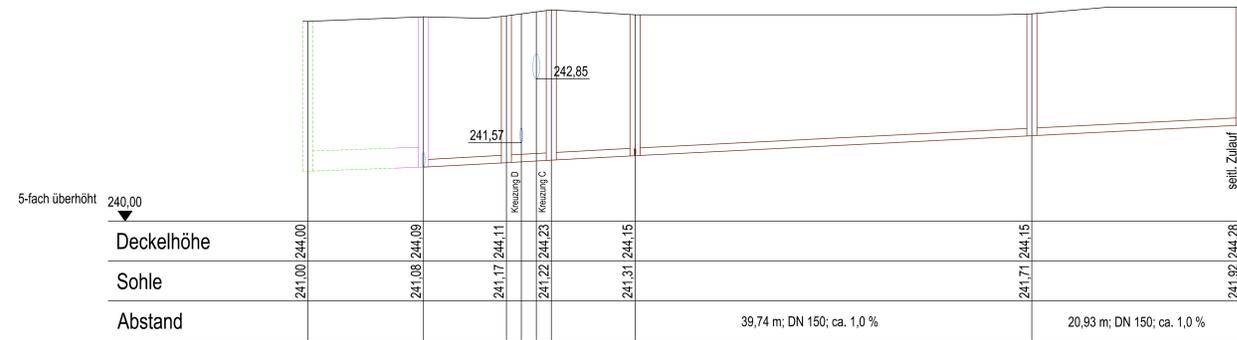
Schnitt 1.1: Dachentwässerung nordwestliche Gebäudeseite (Gewässereinleitung)



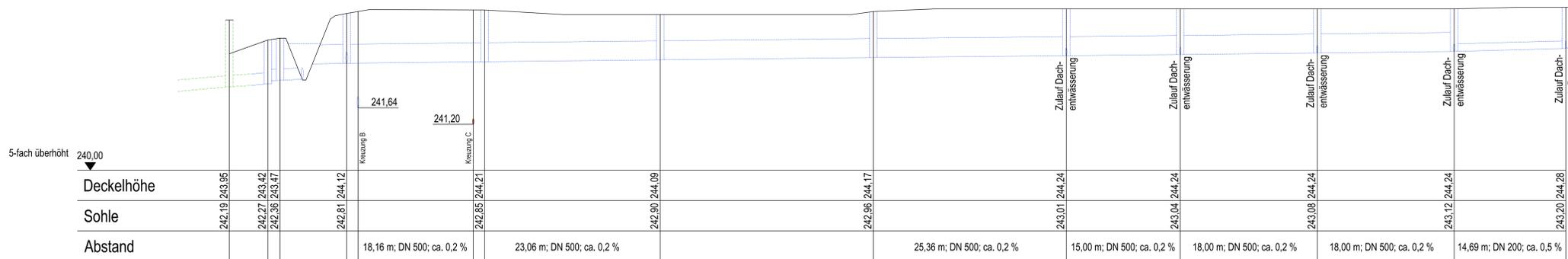
Schnitt 1.2: Dachentwässerung nördliche und westliche Gebäudeseite (Gewässereinleitung)



Schnitt 5: Schmutzwasserabfluss südöstlichen und südwestliche Gebäudeseite (Kanaleinleitung)



Schnitt 2: Dachentwässerung südöstliche und südwestliche Gebäudeseite (Gewässereinleitung)



- geplante Entwässerung Regenwasser (Leitung inkl. Schächte)
- geplante Entwässerung Schmutzwasser (Leitung inkl. Schächte)
- geplante Entwässerung Mischwasser (Leitung inkl. Schächte)
- Drainage
- vorh. Regenwasserleitung mit Schacht

- Grundlagen:
- Vermessung von ANGERMEIER INGENIEURE GmbH, Giebelstadt vom 20.10.2022
 - 20221007FB_Bestandsplan-Model.dwg
 - Bestandsdaten Kanalisation der Gemeinde Rottendorf vom 07.08.2023 bzw. 12.10.2023
 - 230807 Spartenplan Kanal Wasser Fl.Nr.3052_4.pdf
 - LP Kanal aktuell M1000.pdf
 - Planung GOLDBECK ...
 - ... vom 19.03.2024
 - RM0235-04-OP-DA-02-00220.dwg
 - RM0235-04-OP-GR-00-00200.dwg
 - ... und vom 21.03.2024
 - RM0235-04-OP-GR-00-00100.dwg
 - RM0235_Architektur_Bauantragsplanung - Grundriss - OK Fundament.dwg

Angaben zu Vermessungsdaten
 Lagebezugsystem: Gauß-Krüger Höhenbezugsystem: DHHN 2016
 Lagestatus: keine Angabe Höhenstatus: keine Angabe

Bauherr:
 Coatic, Würzburg GmbH
 vertreten durch Herr Philippe Dupont
 Edekastraße 5
 D-97228 Rottendorf
 Unterschrift:

Entwurfsverfasser:
 GOLDBECK Südwest GmbH
 Integrale Planung - Tiefbau
 vertreten durch: Dipl.-Ing. (FH) Martin Zarske
 Goldbeckstraße 7
 99493 Hirschberg a. d. Bergstraße
 Unterschrift:
 i. A. M. Zarske

Grundstück:
 Gemeinde: Rottendorf Flur: ---
 Gemarkung: Rottendorf Flurstück: 3052/9
 Bauort: Osting 30, 97228 Rottendorf



±0,00 = OKFF EG = 244,40 mNHN

ENTWÄSSERUNGSANTRAG

3			
2			
1	22.03.2024	Zarske	Anpassung an Bauantragsplanung
Index	Datum	Name	Änderung
gez.:	21.12.2023	Zarske	
geprüft:	22.12.2023	Zhang	
Maßstab:	1:250		



Projekt:	Coatic, Rottendorf Neubau Produktionshalle und Büro	Auftrag Nr.:	RM0254
Zeichnungstext:	-GENEHMIGUNGSPLANUNG- Entwässerung SCHNITTE, Teil 1/2		
Phase:	4	Planer:	TB
Stand:	XX	Leitende-Pr.:	EW
Blatt:	06/350	Index:	0

Entwurf ist Eigentum der GOLDBECK AG. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Verbreitung, das öffentliche Zugänglichmachen, die Nachahmung oder die Verletzung der Rechte der GOLDBECK AG ist ausdrücklich untersagt. Die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, aus der Verletzung des Eigentums oder aus sonstigen Schäden ist ausgeschlossen.

SYMBOLS / ABKÜRZUNGEN

	Fertigbodenhöhe		Planungsänderung		Durchbruch
	Rohfußbodenhöhe		Markierung offene Punkte		Nische
	Baugrenze		siehe Detail Nr. Plan		Schacht

Allgemeine Angaben

	Baugrenze		Grundstücksgrenze		Masse		Bestandshöhe
	Baulinie		Höhe		geplante Höhe		

Grundstück

	Grundstücksgrenze		Flächen, auf denen Abstandsflächen übernommen sind
--	-------------------	--	--

Bauliche Anlagen/Bauteile

	Vorh. bauliche Anlagen oder Bauteile		zu beteiligende bauliche Anlagen oder Bauteile
	geplante bauliche Anlagen		
	Bestandsbaum		Baum neu
	Baum muss entfernt werden		Baum außerhalb der Grundstücksgrenze

Angaben zum Grundstück

Grundstück	Flurstück:	3052/9
	erlaubte GRZ/BMZ:	0,7/8,0
	Fläche (Grundstück):	14.150 m ²
Bäume:		21
Variante ohne Erweiterung		
Gebäude:	Halle:	2.513,25 m ²
	Technik:	39,61 m ²
Aussenanlage:	Trafo:	19,50 m ²
	PKW-Stellplätze:	112,50 m ²
	LKW-Stellplätze:	140,00 m ²
	Zugang Technik und Eingang:	19,25 m ²
	Boardstein:	62,05 m ²
	Kiesstreifen:	16,00 m ²
	Asphaltflächen:	3.360,00 m ²
	Raucherunterstand:	6,00 m ²
Grünfläche:		7.861,84 m ²
Parkplätze:		9
GRZ:	Zulässige Grundfläche 0,7	
	GRZ I: 2.552,86 m ² /14.150 m ² = 0,18	
	GRZ II: 6.288,16 m ² /14.150 m ² = 0,44	
Variante mit Hallenerweiterung		
Gebäude:	Halle:	2.513,25 m ²
	Technik:	39,61 m ²
	Hallenerweiterung:	2.513,25 m ²
Aussenanlage:	Trafo:	19,50 m ²
	PKW-Stellplätze:	112,50 m ²
	LKW-Stellplätze:	140,00 m ²
	Zugang Technik und Eingang:	19,25 m ²
	Boardstein:	62,05 m ²
	Kiesstreifen:	16,00 m ²
	Asphaltflächen:	3.360,00 m ²
	Raucherunterstand:	6,00 m ²
	Asphaltfläche Hallenerweiterung:	1.525,00 m ²
	Asphaltfläche unter Hallenerweiterung:	573,60 m ²
Grünfläche:		4.397,19 m ²
GRZ:	Zulässige Grundfläche 0,7	
	GRZ I: 5.065,11 m ² /14.150 m ² = 0,36	
	GRZ II: 9.752,81 m ² /14.150 m ² = 0,69	

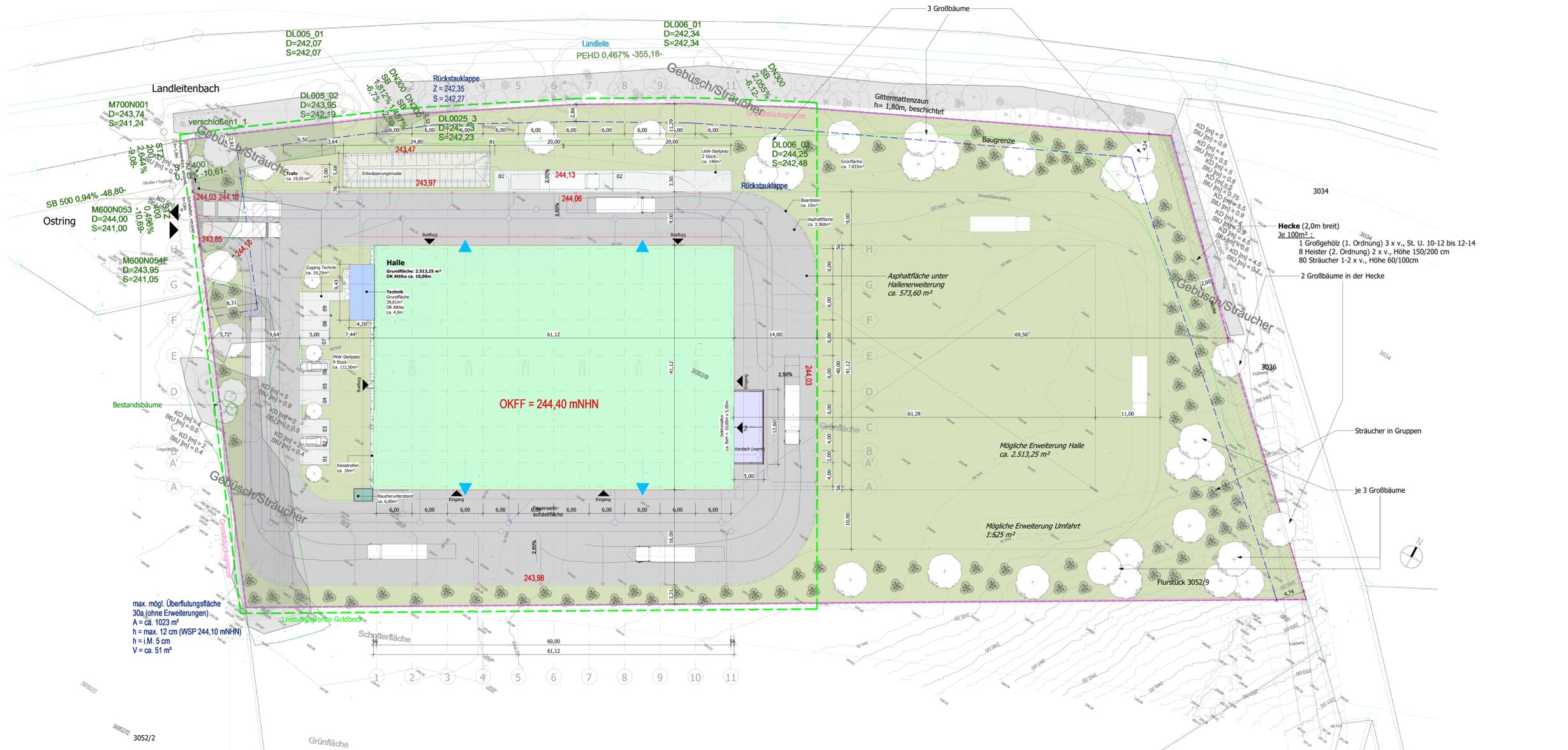
Bauherr:	Coatinc Würzburg GmbH vertreten durch: Philippe Dupont Edekestraße 5 97228 Rottendorf Deutschland	Unterschrift:
Entwurfsverfasser:	GOLDBECK Südwest GmbH Niederlassung Rhein-Main vertreten durch: i. A. Helene Ermenko Amelia-Mary-Earhart-Straße 15 D-60549 Frankfurt am Main	Unterschrift:
Grundstück:	Gemeinde: Rottendorf	Flur: 3052
	Gemarkung: Rottendorf	Flurstück: 9
	Bauort: Ostring, 97228 Rottendorf	



± 0,00 OK FFB EG = 244,40 m ü. NN

BAUANTRAG

Index	Datum	Name	Änderung
gez.:	25.03.2024	P. Mensch	
geprüft:			
Maßstab:	1:250		
Projekt:	Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro		
Projekt Nr.:	RM0254		
Planinhalt:	Lageplan		
Phase	Planer	Planer	Art
04	OP	GR	
Ebene	laufende Nr.	Index	
00	00100	0	

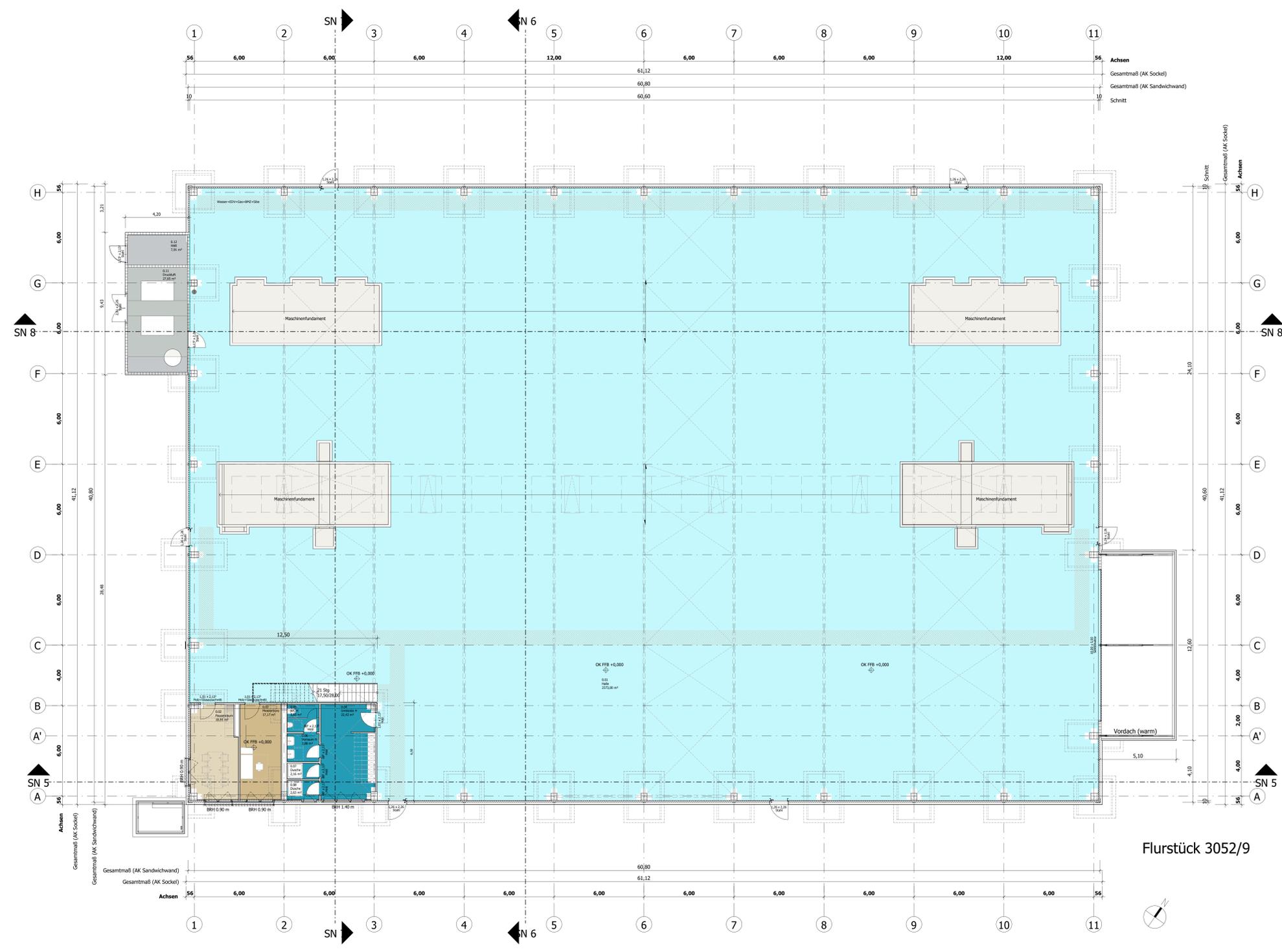
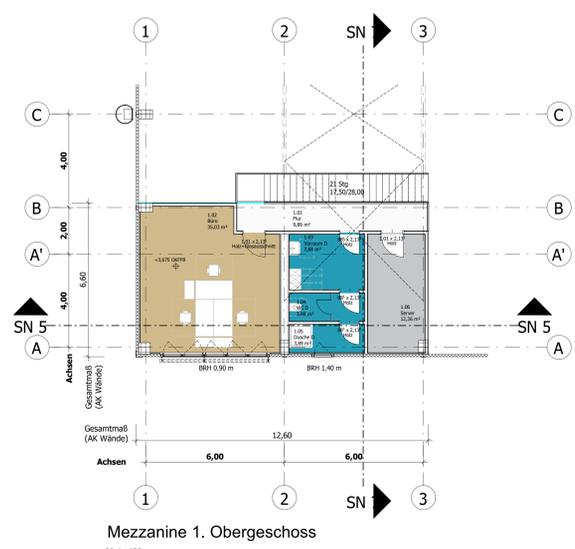


max. mögl. Überfahrfähigkeit
30a (ohne Erweiterungen)
A = ca. 1023 m²
h = max. 12 cm (WSP 244,10 mNHN)
h = i.M. 5 cm
V = ca. 51 m³

Lageplan
M 1 : 250

3052/1

Entwurf: Ursprüngl. i.d. Eigenarbeit d. GOLDBECK GmbH und d. inhousearchitectural group/2023.
 Planung: nach d. Zeichnung d. Auftraggebers. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen.
 Copyright: © 2023 GOLDBECK GmbH.



Flurstück 3052/9

SYMBOLE / ABKÜRZUNGEN

FFB	Fertigfußbodenhöhe	MA	Markierung Änderung Planungsbereich/Index	DB	Durbruch
RFB	Rohfußbodenhöhe	MO	Markierung offene Punkte	DK	Nische
RFB	Baugrubenkante	NA	Markierung Detail Nr./Plan	SK	Schacht
RFB	Baugrubenkante	RD	Notausgang	OK	Oberkante
RFB	Baugrubenkante	UD	Deckendurchbruch	UK	Unterkante
RFB	Baugrubenkante	WD	Wanddurchbruch	VK	Vorderkante
RFB	Baugrubenkante	WS	Wandschleife	IK	Innenkante
RFB	Baugrubenkante	LS	Lüftungsschlitze	RD	Rohdecke
RFB	Baugrubenkante	SEVI	Revisionsöffnung	HP	Hochpunkt
RFB	Baugrubenkante	TP	Tiefpunkt	UZ	Übergang deckend
RFB	Baugrubenkante	DA	Dachstuhl	STG	Steigung
RFB	Baugrubenkante	RP	Reparatur	DKG	Deckung
RFB	Baugrubenkante	BRH	Brüstungshöhe	RwK 5308	Schallschutzanforderung (technischer Wert)

MATERIALIEN

STB	Fertigbeton	Porenbeton	WC-Trennwand
Stahlbeton	Gipskartonwand	harte Dämmung	
Beton unbewehrt	Vorsatzschale	weiche Dämmung	
Mauerwerk	Systemtrennwand (geopulvert)	Systemtrennwand (GWS)	
		Stahlstütze mit Brandschutzverkleidung	

WICHTIG:
Die Brandschutzanforderung gilt gem. Brandschutzkonzept. Die Darstellung der Brandschutzanforderung erfolgt zusätzlich zur Beschriftung durch eine farbige Hervorhebung der Wände.

EB0 = feuerverhemmend
EB1 = hochfeuerhemmend
EB2 = hochfeuerhemmend
BR = Brandwand

Allgemeine Angaben

— Blaugrenze
— Baugrenze
— Grundstücksgrenze
— Höhe

— Höhe
— Bestandshöhe
— geplante Höhe

Grundstück

— Grundstücksgrenze
— Flächen, auf denen Abstandsforderungen übernommen sind

Bauliche Anlagen/Bauteile

— Vorh. bauliche Anlagen oder Bauteile
— geplante bauliche Anlagen
— zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

Legende

— solar geeignet
— keine PV-Fläche
— geplante PV-Anlage
— TFD = Teildeckfläche

Berechnung

Bauherr:
Coatinc Würzburg GmbH
vertreten durch: Philippe Dupont
Edekestraße 5
97228 Rottendorf Deutschland

Entwurfsvorleger:
GOLDBECK Südwest GmbH
Niederlassung Rhein-Main
vertreten durch: i. A. Helene Ermenko
Amelia-Mary-Earhart-Straße 15
D-60549 Frankfurt am Main

Grundstück:
Gemeinde: Rottendorf
Gemarkung: Rottendorf
Bauort: Osting, 97228 Rottendorf

Flur: 3052
Flurstück: 9



± 0.00 OK FFB EG = 244.40 m ü. NN

BAUANTRAG

Index	Datum	Name	Änderung
gez.:	25.03.2024	P. Mensch	
geprüft:			
Maßstab:	1 : 100		

Projekt: Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro
Projekt Nr.: RM0254

Planinhalt: Grundriss EG und 1. OG

Phase	Planer	Art
04	OP	GR
00	00200	0



1. Änderung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Rottendorf

Der Gemeinderat Rottendorf gibt sich aufgrund des Art. 45 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende

1. Änderung der Geschäftsordnung:

§ 1

Die Geschäftsordnung für den Gemeinderat Rottendorf vom 12. Mai 2020 wird wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Es werden folgende vorberatende Ausschüsse mit nachstehendem Aufgabenbereich gebildet:

1. Ausschuss Hauptverwaltung und Finanzen:

Angelegenheiten der allgemeinen Verwaltung, des Gewerbewesens, der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, des Gesundheitswesens, der öffentlichen Einrichtungen, der Wirtschaftsförderung, Personalangelegenheiten.

Angelegenheiten des Finanz- und Steuerwesens, Stundung, Erlass und Niederschlagung von Forderungen. Er berät auch über die langfristige Anlegung von Geld bei Geldinstituten, den An- und Verkauf von Wertpapieren und den Abschluss von Bauspar- oder ähnlichen Verträgen. Die Vorbereitung der Haushaltssatzung und der Nachtragshaushaltssatzung einschließlich Anlagen und Bestandteilen.

2. Ausschuss Umwelt, Landwirtschaft, Forsten:

Angelegenheiten der Land- und Forstwirtschaft, jagd- und fischereirechtliche Fragen, Schutz und Pflege des Waldes, Fragen des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Umwelt- und Immissionsschutzes.“

2. § 8 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die beschließenden Ausschüsse haben im Einzelnen folgende Aufgabenbereiche:

1. Bauausschuss:

Angelegenheiten des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, des Straßen-, Wasser- und Kanalbaues einschließlich der Mitwirkung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren, nicht jedoch für Vorhaben im Außenbereich, soweit nicht der erste Bürgermeister dafür zuständig ist.

Im Einzelnen sind dies insbesondere:

1. die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens über
 - a) die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 36 Baugesetzbuch) einschließlich der Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) sowie
 - b) die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
2. Die Entscheidung über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bei verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
3. Vergabe von Lieferungen und Leistungen bis 50.000,- € für bereits laufende, vom Gemeinderat genehmigte Bauvorhaben.
Ist eine Vergabeentscheidung dringlich und tagt der Gemeinderat vor dem Bauausschuss, kann auch der Gemeinderat die Vergabe beschließen.

2. Ausschuss für Sport, Kultur, Jugend, Familie und Senioren:

Planung von Sportanlagen, Belegung von Sporeinrichtungen, Verwaltung der Anlagen, Sportveranstaltungen, Angelegenheiten der Erwachsenenbildung und des Vereinslebens, der Volks-, Kinder- und Jugendertüchtigung sowie der Kultur- und Gemeinschaftspflege, insbesondere die Ausrichtung des 1.000jährigen Jubiläums im Jahr 2025, und Angelegenheiten der Senioren, soweit nicht der erste Bürgermeister dafür zuständig ist. Innerhalb des Aufgabenbereichs nach Satz 1

- Entscheidungen jeder Art mit finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde, insbesondere der Abschluss von Verträgen und sonstiger Rechtsgeschäfte sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Gemeinde bis zu einem Betrag oder – falls dieser nicht feststeht – einer Wertgrenze oder einem geschätzten Auftragswert von 50.000,- € sowie
- die Entscheidung über überplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 25.000,- € und über außerplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 13.500,- € im Einzelfall, soweit sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 GO).“

§ 2

Die 1. Änderung der Geschäftsordnung tritt am 21. Juni 2024 in Kraft.

Rottendorf, XX. Juni 2024

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister