

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
18.10.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift öffentlicher Teil	3
GR 18.10.2024, 1. Anlage zu TOP 2	11
GR 18.10.2024, 2. Anlage zu TOP 2	30
GR 18.10.2024, 3. Anlage zu TOP 2 (2)	46
GR 18.10.2024, 4. Anlage zu TOP 2 (1)	47
GR 18.10.2024, Anlage zu TOP 1, Bericht Agenda	57
GR 18.10.2024, Anlage zu TOP 3, Hundesteuersatzung Entwurf 2024I	83

Niederschrift – Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Freitag, 18.10.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:48 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

2. Bürgermeister

Friedrich, Klaus

3. Bürgermeister

Horak, Bernd

Mitglieder des Gemeinderates

Geulich, Robert

Hauck, Petra

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Schmitt, Thomas

Dürr, Helga

Schneider, Anke

Siedler, Herbert, Dr.

Vogel-Weigel, Lena

Wohlfart, Monika

Wolf, Detlef

Verwaltung

Habersack, Markus

Nickel, Klaus

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Schuller-Hauck, Andrea

Seger, Christopher

Distler, Eva-Maria, Dr.

Hauck, Volker

Pohly, Josef

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Agenda 21 Rottendorf
Bericht der Beiratsvorsitzenden Frau Ulrike Schulz
Vorlage: GL/036/2024

- 2 1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß §§
2 und 10 BauGB
Vorlage: BV/059/2024

- 3 Neuerlass der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung - HStS)
Vorlage: GL/033/2024

- 4 Sonstiges

- 4.1 Informationen für den Gemeinderat

- 4.2 Fragen aus dem Gemeinderat

- 4.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen zwei 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 20.09.2024 ohne Einwendungen.

1 Agenda 21 Rottendorf **Bericht der Beiratsvorsitzenden Frau Ulrike Schulz** **Vorlage: GL/036/2024**

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Roland Schmitt die Beiratsvorsitzende Frau Ulrike Schulz, die dem Gemeinderat von den Projekten und den Themen mit denen sich die Agenda 21 Arbeitskreise beschäftigen berichten wird. Frau Ulrike Schulz wird im Anschluss an ihren Bericht für Fragen und zur Diskussion zur Verfügung stehen.

Frau Schulz beginnt ihren Vortrag mit der Erinnerung an den kürzlich verstorbenen Bruno Hegler. Bruno Hegler hat in der Agenda 21 Rottendorf den Arbeitskreis Kultur und Landwirtschaft geleitet und hat den Kulturstall im wesentlichen selbst mit aufgebaut. Die Agenda betrauert sehr seinen Tod.

Entstanden ist die weltweite Agenda-Bewegung aus der Erkenntnis, dass alle Ressourcen endlich sind, so Frau Schulz. Die Agenda gibt es zusätzlich zu Regierungen und Verwaltungen und nicht gegen sie.

Für den Kulturstall ist die wichtigste Veranstaltung der Kulturherbst des Landkreises Würzburg. Im letzten Jahr stand die Veranstaltung unter dem Motto „Äpfel, Streuobst, Leben in früheren Zeiten“. Es gab Apfelsaft, Apfelkuchen, Apfelbestimmung, Aktionen für Kinder, Ausstellungen zum Thema Streuobst, Führungen zu Rottendorfer Streuobstwiesen, usw.. In diesem Jahr war das Motto im Kulturstall „Landwirtschaft früher: Von der Aussaat bis zum Brot“. Allgemein werden im Kulturstall alte landwirtschaftliche Geräte und verschiedene Getreidesorten ausgestellt. Es gibt Aktionen zum Mitmachen wie Dreschen mit dem Dreschflegel, Reinigen der Getreidekörner von der Spreu, Getreide zu Mehl mahlen, Brot und Stockbrot backen und Butter herstellen. Der BN-Ortsgruppe Rottendorf macht eine Ausstellung zum Feldhamster. Außer zum Kulturherbst und zum Dorffest wird der Kulturstall noch am internationalen Museumstag, für interessierte Gruppen und für Schulklassen geöffnet. Wie Frau Schulz berichtet gibt es beim Kulturstall aber auch ein Problem, so werden noch mehr Ehrenamtliche benötigt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Dieses Problem konnte bisher noch nicht gelöst werden.

Weiterhin beteiligt sich die Agenda am Bauernmarkt und bei FairTrade. Bezüglich des Bauernmarktes, der eine Bereicherung für Rottendorf ist, spricht Frau Schulz ein großes Lob an das gesamte Team aus, insbesondere an Frau Siedler. Frau Schulz berichtet von den Produkten und Aktionen auf den Bauernmärkten. Zu einem sehr wichtigen Event der FairTrade Gruppe hat sich die Modenschau mit „fairer“ Kleidung entwickelt. Weitere FairTrade-Aktionen sind Faires Frühstück, FairNeedle, FairReisen, fairer Kaffee und faire Snacks im Wasserschloss. Wie Frau Schulz voller Freude berichtet ist Rottendorf auch wieder Fair-Trade-Town!

Eine jährlich wiederkehrende Tradition im Agendajahr ist das Pflanzen der Jahrgangsbäume und der Unternehmertreff. Leider fand 2024 aufgrund von Krankheit kein Unternehmertreff statt. Im Jahr 2025 ist aber wieder ein Treff geplant. Das Förderprogramm der Gemeinde Rottendorf für die Errichtung von Balkonphotovoltaikanlagen hat seinen Ursprung in einem Antrag der Agenda, denn nachhaltige Energie ist auch ein wichtiges Thema der Agenda. Der Beschluss des Gemeinderates geht sogar über die Forderung der Agenda hinaus. Eine weitere Aktion der Agenda sind die nachhaltigen Ortsbegehungen und die Pflege der Nistkästen im Ort.

Am 05.10.2022 fand der Workshop „Umsetzungsmöglichkeiten der Agenda 2023 in Rottendorf“ statt. In diesem wurden von den Teilnehmern aus den 17 „Sustainable Goals“ besonders wichtige Ziele für Rottendorf ausgewählt. Die vier wichtigsten sind Gesundheit und Wohlergehen, bezahlbare und saubere Energie, nachhaltige Städte und Gemeinden und Maßnahmen zum Klima- und Naturschutz. In ihrem Vortrag und mit ihrer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, geht Frau Schulz näher auf diese Forderungen ein. Anschließend berichtet Frau Schulz von den Biotopen. Nachhaltigkeit im Sinne der weltweiten Agenda 21/30, so Frau Schulz, bezieht sich nicht nur auf die Schaffung und Erhaltung guter Lebensbedingungen für die Menschen, sondern für alle Lebewesen. Dies geht am besten durch den Schutz der Lebensräume (Biotop). Die faszinierendsten und besonders erhaltenswertesten Biotop, die wir in Rottendorf haben, sind die Mittelwälder. Von großer Bedeutung sind auch die Streuobstbestände und die artenreichen Wiesen. Viele der über 100 Streuobstbäume brauchen dringend einen Schnitt. Doch leider gibt es

nicht genügend zertifizierte Obstbaumpfleger. Der Schnitt von 60 Streuobstbäumen in Rottendorf wird staatlich gefördert. Das Besondere am Rottendorfer Mittelwald ist, dass es dort mindestens 16 Baumarten gibt und die Bewirtschaftung noch traditionell durch die Holzrechtler erfolgt. Diese leisten hier eine sehr gute und wertvolle Arbeit. Frau Schulz stellt die Infotafeln am Grasholz und am Triebig vor. Hinsichtlich der Schmetterlingswiese sind dem Gemeinderat die Gestaltungsvorschläge der Agenda bekannt. Allerdings weiß die Agenda aktuell nicht so recht wie es mit dem Projekt jetzt weitergeht. Wie Bürgermeister Roland Schmitt berichtet, liegt inzwischen ein von der Agenda erstellter abgespeckter Plan für eine kleinere Fläche vor. Dieser wurde an die Fraktionen zur Diskussion weitergegeben. Wenn es gewünscht wird, dann können wir auch noch einmal einen Workshop zu dem Projekt machen, schließlich geht es um erhebliche Kosten. Da dieser Arbeitsauftrag wohl nicht jeder Fraktion bekannt war, werden die Fraktionen jetzt beraten und ihr Ergebnis an den Vorsitzenden und die Verwaltung weitergeben. Frau Schulz schließt diesen Punkt mit dem Hinweis ab, dass die Agenda bei der Bepflanzung der Schmetterlingswiese gerne behilflich ist. Auch bringt sie zum Ausdruck, dass nicht die ganze Schmetterlingswiese auf einmal erstellt werden muss. Am Ende ihrer Präsentation zeigt Frau Schulz dem Gemeinderat noch ihr Highlight des Jahre 2024. Das war der Schmetterling mit dem Namen der kleine Schillerfalter (*Apatura ilia*), der neben dem Radweg entlang der B8 beobachtet und abgelichtet werden konnte. Der Gemeinderat will schließlich noch wissen, wie die personelle Ausstattung der Agenda 21 Rottendorf aktuell ist? In ihrer Antwort sagt Frau Schulz, dass die Mitglieder inzwischen auch alle älter geworden sind. So gibt es für Einzelprojekte immer noch genügend Helfer, aber für Dauerprojekte ist es schwierig Mitstreiter zu finden. Auch die Arbeitskreise wie es sie früher gab, gibt es heute nicht mehr. So wird die Agenda 21 ihren Stand am Dorffest im nächsten Jahr zusammen mit dem VdK und dem Bund Naturschutz gestalten. Die Ideen für die Projekte der Agenda kommen sowohl von den Mitgliedern selbst, als auch von Bürgerinnen und Bürgern, die die Agenda ansprechen. Zum Schluss bedankt sich Bürgermeister Roland Schmitt für den ausführlichen Vortrag bei der Beiratsvorsitzenden Frau Schulz und bittet Frau Schulz den Dank an alle Mitglieder weiterzugeben. Der Gemeinderat verabschiedet Frau Schulz mit viel Applaus.

2 1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß §§ 2 und 10 BauGB Vorlage: BV/059/2024

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner Sitzung vom 14.09.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ aufzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Trägerbeteiligung durchgeführt werden und es kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Darüber hinaus gelten, da eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist folglich kein Grünordnungsplan erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich im Internet über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 21.12.2018 zur Planung äußern. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 in Form einer Planauslage im Rathaus stattgefunden. Die abgegebenen Stellungnahmen haben zu einer Planänderung geführt. Daher wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 18.08.2024 bis 20.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt bzw. im Internet veröffentlicht.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden haben während der erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Veröffentlichung Stellungnahmen abgegeben, die zu keiner Planänderung geführt haben.

Die Bürger haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Zusammenfassungen der abwägungsrelevanten Kernaussagen sind in der Anlage „Vorlage der Verwaltung zu den Prüfungs- und Abwägungsergebnissen“ zur Beschlussvorlage aufgelistet. Ihnen ist dort jeweils die Stellungnahme der Verwaltung gegenübergestellt.

1. Bürgermeister Roland Schmitt weist darauf hin, dass im zu beschließenden Planstand in Bezug auf den ausgelegten Entwurf keine Änderungen erfolgt sind und rekapituliert den zeitlichen und inhaltlichen Werdegang des Bebauungsplans. Anschließend fasst der Gemeinderat ohne weitere Diskussion folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Er hat sie geprüft und stimmt der Vorlage der Verwaltung zu den Prüfungs- und Abwägungsergebnissen zu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschluss:

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ in der Fassung vom 25.07.2024 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**3 Neuerlass der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung - HStS)
Vorlage: GL/033/2024**

Sachverhalt:

Am 06.05.2024 hat der Ausschuss Hauptverwaltung und Finanzen beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen die Hundesteuer ab 01.01.2025 für jeden ersten Hund auf 30 € und für den zweiten und jeden weiteren Hund auf 50 € anzupassen. Die Steuer für Kampfhunde soll auf 500 € für den ersten und auf 750 € für jeden weiteren Kampfhund erhöht werden. Die entsprechende Satzung ist anzupassen bzw. neu zu erlassen.

Da die aktuelle Hundesteuersatzung bereits vom 15.12.1980 in der Fassung vom 20.12.2000 ist (einsehbar auf der Homepage der Gemeinde unter Rathaus online/Ortsrecht/Satzungen und Verordnungen), haben wir uns für einen Neuerlass der Satzung entsprechend dem amtlichen Muster des Bayerischen Innenministeriums aus dem Jahr 2020 entschieden. Dieses enthält im Vergleich zur aktuellen Satzung folgende Änderungen:

§ 2 Steuerfreiheit:

Die Steuerbefreiungstatbestände haben sich nicht geändert. Nur die Reihenfolge ist anders.

§ 4 Wegfall der Steuerpflicht Anrechnung:

In Absatz 2 ist neben dem verstorbenen Hund jetzt auch der veräußerte Hund aufgenommen. In Satz 2 ist der Fall geregelt, dass anstelle des verstorbenen oder veräußerten Hundes ein Kampfhund tritt.

§ 5 Steuermaßstab und Steuersatz:

In Absatz 1 sind die vom Ausschuss Hauptverwaltung und Finanzen empfohlenen Steuersätze eingefügt. Absatz 2 ist neu; dieser betrifft die Regelung für die Kampfhunde. Die aktuelle Satzung enthält noch einen § 5a zu Kampfhunden. Diese Vorschrift ist nicht in der amtlichen Mustersatzung enthalten und wird deshalb gestrichen.

§ 6 Steuerermäßigung:

Die Ermäßigungsregelung für die Weiler (Mehrzahl benachbarter Anwesen, die zusammen nicht mehr als 300 Einwohner zählen) ist in der Mustersatzung nicht enthalten. War aber in der aktuellen Satzung enthalten und wurde in die neue Satzung wieder mit aufgenommen. Im neuen Absatz 2 ist ein Ermäßigungsregelung für Hunde, die nach den Vorschriften der Abgabenordnung als steuerbegünstigt anerkannt sind und für Hunde, die aus einem mit öffentlichen Mitteln geförderte inländischen Tierheim oder Tierasyl vom Halter von dort in seinen Haushalt aufgenommen werden.

Die aktuelle Satzung enthält einen § 7 in dem es um die Züchtersteuer geht. Diese Vorschrift ist nicht in der amtlichen Mustersatzung enthalten und wird gestrichen. Aktuell gibt es auch keine Fälle in Rottendorf.

§ 7 Allgemeine Bestimmungen für Steuerbefreiung und Steuerermäßigung:

In Absatz 1 ist festgehalten, dass Steuerermäßigung nur auf Antrag gewährt wird. In Absatz 2 ist geregelt, dass es für Kampfhunde keine Steuerbefreiung und Steuerermäßigung gibt. Dieser Punkt ist in der aktuellen Satzung in § 5a Abs. 3 geregelt.

§ 9 Fälligkeit der Steuer:

Die Regelung aus der aktuellen Hundesteuersatzung, dass die Steuerschuld einen Monat nach Zustellung des Abgabenbescheids fällig ist, führt nach einem Gerichtsurteil aus dem Jahr 2005 zur Nichtigkeit der Satzung. Es wird deshalb die Formulierung aus der Mustersatzung übernommen. Lediglich mit der Änderung, dass die Steuer am 01. April eines Kalenderjahres fällig ist frühestens jedoch einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids anstatt der 15. Februar eines Kalenderjahres.

§ 10 Anzeigepflichten:

Die Meldung eines über vier Monate alten Hundes bei der Gemeinde muss nach Absatz 1 innerhalb eines Monats erfolgen mit den entsprechenden Angaben und Unterlagen. In Absatz 2 ist die Meldung eines unter vier Monate alten Hundes geregelt. In den Absätzen 3 und 4 ist die Ausgabe, das Tragen, das Vorzeigen und die Rückgabe der Hundesteuermarke bei Veräußerung, Wegzug oder wenn der Hund abhandengekommen oder tot ist geregelt.

Ohne weitere Diskussion fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der Satzung für die Erhebung der Hundesteuer – Hundesteuersatzung vom 11.10.2024 als Satzung. Dieser Satzungsentwurf, der der Niederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

4 Sonstiges

4.1 Informationen für den Gemeinderat

- Die Gemeinde Rottendorf wird von der Stadt Dettelbach im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört zum Bebauungsplan „Alpacamp“ im Ortsteil Neuses am Berg. Der Bebauungsplan enthält ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Bebauungsplans zur Rottendorfer Gemarkung hat der Gemeinderat keine Einwendungen.
- Wir haben einen Zuwendungsbescheid der Regierung von Unterfranken erhalten im Rahmen des Sonderförderprogramms zur Beschaffung der Endgeräte des digitalen BOS-Funks in Bayern (Sonderförderprogramm Digitalfunk) i.H.v. 46.240 Euro. Jetzt müssen wir mit der freiwilligen Feuerwehr klären, welche Funkmeldeempfänger beschafft werden sollen.
- Bürgermeister Roland Schmitt lädt den gesamten Gemeinderat im Namen der Freiwilligen Feuerwehr Rottendorf für Samstag, 26.10.2024 um 19 Uhr zur Fahrzeugsegnung und Übergabe des Versorgungslkw ein. Anschließend ist der Festkommers anlässlich des 155-jährigen Jubiläums der Freiwilligen Feuerwehr Rottendorf.

4.2 Fragen aus dem Gemeinderat

- In Rothof gibt es eine Baumreihe mit der Banderole „Probierbäume“. Eine Reihe dahinter ist diese Banderole nicht an den Bäumen. Die Menschen ernten aber auch von der Reihe, an der die Banderole fehlt. Es wird gefragt, ob nicht auch an der 1. Reihe die Banderole wieder entfernt werden kann. Bürgermeister Roland Schmitt wird eine Ortseinsicht machen und dann eine Entscheidung treffen.
- Apropos Bäume – der Gemeinderat fragt nach, wie sich der neue Förster eingelebt hat. Wie der Vorsitzende berichtet, ist der erste Eindruck gut. Er wird sich voraussichtlich in der Gemeinderatssitzung am 15.11.2024 vorstellen. Bei einer ersten Ortseinsicht im Wald mit ihm wurden wir auf neue Holzschädlinge hingewiesen, die Bohrmehl verursachen. Weiterhin wurden Baumbestände gezeigt, die Sonne, Licht und Luft brauchen und andere, die Schatten bevorzugen. Die Wachstumsunterschiede sind deutlich erkennbar.

4.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Schmitt', written in a cursive style.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister

Gemeinde Rottendorf

Landkreis Würzburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“

Begründung der Änderung

WEGNER

STADTPLANUNG

Gemeinde Rottendorf

Am Rathaus 4
97228 Rottendorf

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9 91 38 70
Fax 0931/9 91 38 71

E-mail: info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

aufgestellt am 12.06.2023
geändert am: 23.06.2023
geändert am 25.07.2024

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung zur Bebauungsplanänderung	4
1.	Anlass und Ziel	4
2.	Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung	4
3.	Hinweis zur Begründung	6
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten	14
8.	Gestaltungsfestsetzungen	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
10.	Hydrogeologie	16
11.	Bodenordnung	16
12.	Schutzgutbetrachtung	17
B	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	19
C	Anlagen – Geotechnischer Bericht vom 17.11.2022	19

A Begründung zur Bebauungsplanänderung

1. Anlass und Ziel

Bereits im Oktober 2016 wurde bei der Gemeinde Rottendorf der Antrag eines Eigentümers im Geltungsbereich auf Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ eingereicht, mit dem Ziel, die rückwärtigen Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich für eine Wohnnutzung zulässig zu ermöglichen.

Die Gemeinde Rottendorf hat daraufhin im Juni 2018 eine schriftliche Befragung aller Eigentümer im Geltungsbereich durchgeführt, in der die derzeitige Nutzung der Anwesen abgefragt wurde, im Wesentlichen jedoch, um ein repräsentatives Bild der Veränderungswünsche bzw. -absichten aller Eigentümer zu erhalten. An dieser Befragung haben 100 % der Eigentümer teilgenommen. Im Juli 2018 hat zudem ein Termin mit den Eigentümern stattgefunden, an dem die wichtigsten Ziele für eine Bebauungsplanänderung festgelegt wurden. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um folgende Punkte:

- die mögliche Nachverdichtung soll in einem maßvollen Umfang stattfinden,
- die bestehenden Nutzungen im Gebiet, wie z.B. nebenwerbliche Landwirtschaftsstellen und Kleintierhaltung sowie Gewerbe sollen auch weiterhin zulässig sein
- das bestehende Erscheinungsbild der Siedlung soll erhalten bleiben.

Auf Basis der Auswertung der Eigentümerbefragung und des vorbeschriebenen Termins hat die Gemeinde Rottendorf entschieden, den Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ zu ändern und im Geltungsbereich eine maßvolle Nachverdichtung auf den relativ großen Grundstücken zuzulassen. Dies soll durch die Erweiterung der Baugrenzen und die damit verbunden Möglichkeit einer Bebauung im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht werden, in dem bislang nur Nebengebäude zugelassen sind.

Zur Sicherung einer maßvollen Nachverdichtung wird hierbei die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße beschränkt.

2. Planungsrechtliche Situation und Geltungsbereich der Änderung

Der Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ ist seit dem 09.11.1994 rechtskräftig. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 14.09.2018 gefasst.



Abbildung 1: Planzeichnung Ausschnitt Bebauungsplan „Bauernsiedlung“, Urplan von November 1994
(Quelle: Gemeinde Rottendorf)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ im nördlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Rottendorf. Im Norden und Osten grenzt eine Wohnbebauung an den Geltungsbereich, im Süden und Westen grenzt er an das Dorfgebiet des Bebauungsplans „Am Sand I“ und umfasst die Grundstücke: Fl.Nr. 3473, 3474, 3471/3, 3471/2, 3471, 2637/3, 2637, 2637/4, 2637/5, 2636, 2635, 2629 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 2721/1 (Grasholzstraße) der Gemarkung Rottendorf mit einer Fläche von insgesamt rund 1,6 ha.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich „Bauernsiedlung“

Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt. Bei einem festgesetzten dörflichen Wohngebiet von ca. 16.340 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,50 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich ca. 8.200 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche sehr deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher die Fläche als gemischte Baufläche (M) darstellt: Eine Änderung / Anpassung des FNP ist daher nicht erforderlich.

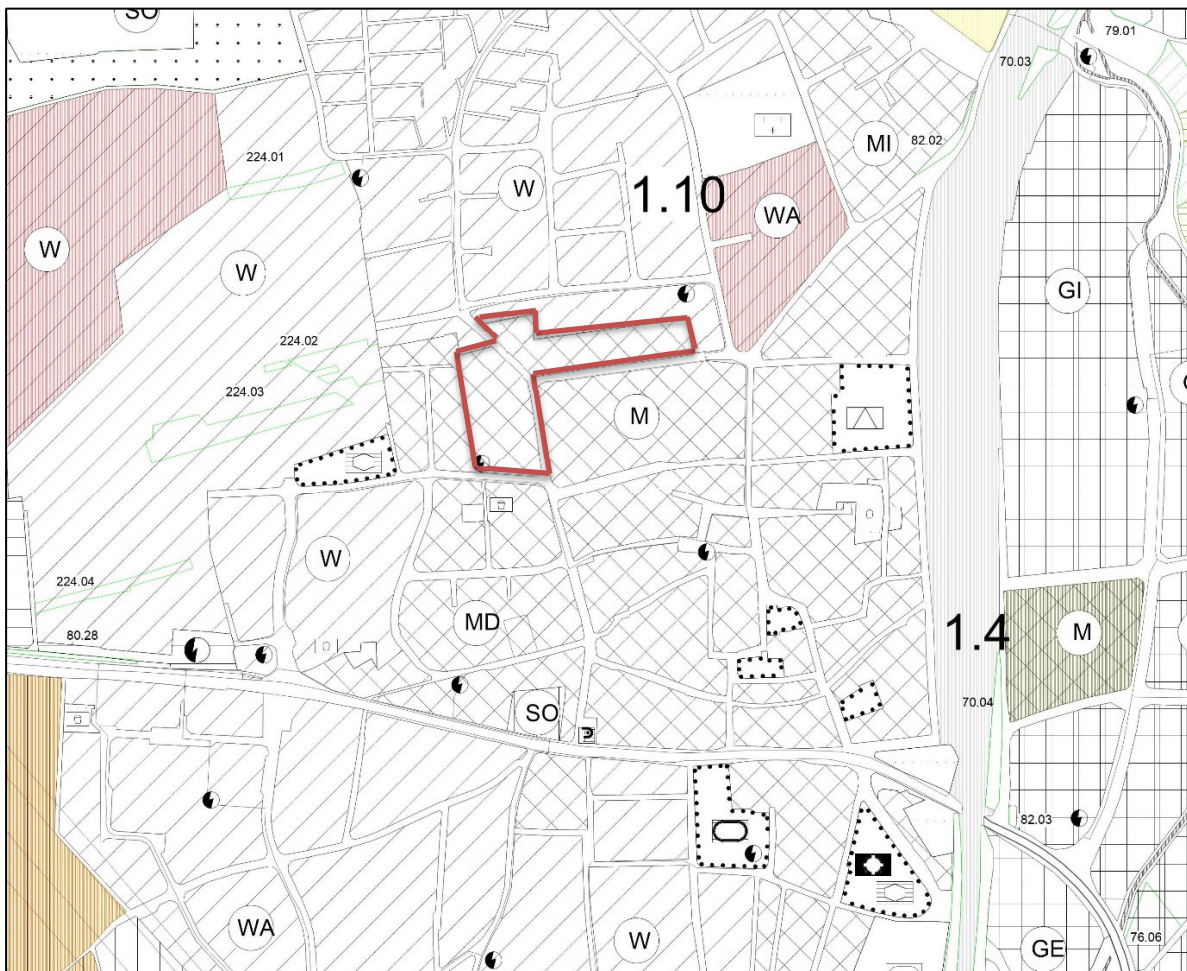


Abbildung 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Rottendorf mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Änderung

3. Hinweis zur Begründung

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der aktuellen Änderungen.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet ist im Bereich der Hofstraße weitestgehend eben und fällt lediglich im südlichen Bereich geringfügig um ca. 25 cm ab. Im überwiegenden Bereich der Untertorstraße ist das Gebiet gleichermaßen weitestgehend eben, fällt hier jedoch im äußersten Osten etwas stärker um ca. 100 cm ab.



Abbildung 4: Blick von Osten in die Untertorstraße



Abbildung 5: Blick von Westen in die Untertorstraße

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bereits bebaut. Überwiegend handelt es sich hierbei um Hofstellen, die im vorderen Grundstücksbereich – direkt an der Straße – mit einem Wohnhaus und im hinteren Grundstücksbereich mit Scheunen- und Nebengebäude bebaut sind, welche noch zu Teilen landwirtschaftlich oder zur Kleintierhaltung genutzt werden. Auf dem östlichen Eckgrundstück an der Grasholzstraße befindet sich der Gewerbebetrieb einer Dachdecker- und Spenglerfirma, gegenüberliegend ein Gehöft, welches bis vor kurzem neben der Wohnnutzung des straßenseitigen Gebäudes zum Großteil als Pferdestall genutzt wurde. Die Grundstücke in der Hofstraße haben zur Westseite bislang relativ große, unbebaute Gartenflächen.



Abbildung 6: Dachdeckerbetrieb an der Grasholzstraße



Abbildung 7: Fl.nr. 2637 mit straßenseitigem Wohnhaus



Abbildung 8: Bebauung im Bereich Hofstraße



Abbildung 9: Gärten im westlichen Bereich der Grundstücke an der Hofstraße

5. Städtebauliches Konzept

Die Bauernsiedlung wurde 1933 als Mustersiedlung im Zuge einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für junge Arbeiterfamilien errichtet und stellt nicht zuletzt dadurch städtebaulich eine Besonderheit dar. Die Bebauung auf den Grundstücken war mit durchgehend einheitlichem Erscheinungsbild geplant, die Giebelseiten der Wohngebäude eng an den Straßen orientiert, die Hauptgebäude wurden als eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach errichtet. Die Nebengebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb fanden sich in Verlängerung des Wohnhauses sowie gegenüberliegend auf der Grenze zum Nachbargrundstück.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan von August 1985 setzt für die Gebäude eine zwingende Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen fest, welche im Bereich einzelner Grundstücke eine Erhöhung der Gebäude nach sich zog, welche mit 2 Normalgeschossen und Satteldach (kein Vollgeschoss) errichtet wurden.

Die Bebauungsplanänderung soll die bestehende Siedlungsstruktur so weit wie möglich erhalten. Daher werden Baulinien für die Giebelpositionierung der Hauptgebäude entlang der Straßen festgesetzt sowie weitere Festsetzungen z.B. im Hinblick auf die Baugrenzen im hinteren Grundstücksbereich als auch die Anzahl der erforderlichen Vollgeschosse der Hauptgebäude getroffen.

Eine zukünftige Bebauung kann - wie nachfolgend beispielhaft dargestellt – unter Einhaltung der Festsetzungen im Gebiet in unterschiedlicher Form ermöglicht werden:



Abb. 10: Beispiel für zukünftig mögliche Bebauung im Gebiet

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gebiet wird eine offene bzw. abweichende Bauweise mit einer Bebauung von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt, die der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht. Die Baufenster orientieren sich ebenfalls an denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Insbesondere betrifft dies den Erhalt der Festsetzung einer Baulinie an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen entlang von Hof- und Unterorstraße bzw. für die Grundstücke an der Grasholzstraße die südlichen Giebelseiten der Baufenster. Auch die Breite der Baufenster wird für die Gebäude im vorderen Grundstücksbereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten. Hierdurch soll weiterhin der Erhalt der einheitlichen Siedlungsstruktur gewährleistet sein.

Für eine mögliche Erweiterung werden die Baufenster jedoch in den hinteren Grundstücksbereich verlängert und dort in L-Form - entsprechend dem ursprünglichen Motiv der Siedlung mit einem Zweiseithof bzw. Dreiseithof - erweitert. Die Baugrenzen beziehen hierbei die bestehende Bebauung der Nebengebäude in

den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein. Für die Grundstücke im Bereich der Grasholzstraße wird im rückwärtigen Bereich jeweils ein zusätzliches Baufenster festgesetzt.

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) sind anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind die Gebiete MDW 1, MDW 4 und MDW 5. Im MDW 4 und MDW 5 ist hier für die westlich liegenden Hauptgebäude eine abweichende Bauweise mit möglicher, einseitiger Grenzbebauung an die südliche Grenze festgesetzt. Für das Gebiet MDW 1 ist eine abweichende Bauweise für das nördlich liegende Baufenster mit möglicher, einseitiger Grenzbebauung an die östliche Grenze festgesetzt.

In den vor genannten Gebieten mit abweichender Bauweise können die Gebäude, für welche eine Grenzbebauung zulässig ist, jedoch auch mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden, in diesem Fall gilt ebenfalls das Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 BayBO.

Für Nebengebäude gilt ebenfalls eine von Art.6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 abweichende Abstandsflächenregelung. Zum Erhalt der hofartigen Struktur der Dreiseit- bzw. Zweiseithöfe ist an einer Grundstücksgrenze ein Nebengebäude mit einer maximalen Länge von 15,00 m abstandsflächenbefreit, sofern die Einhaltung einer maximalen mittleren Wand- sowie Firsthöhe gewährleistet ist.

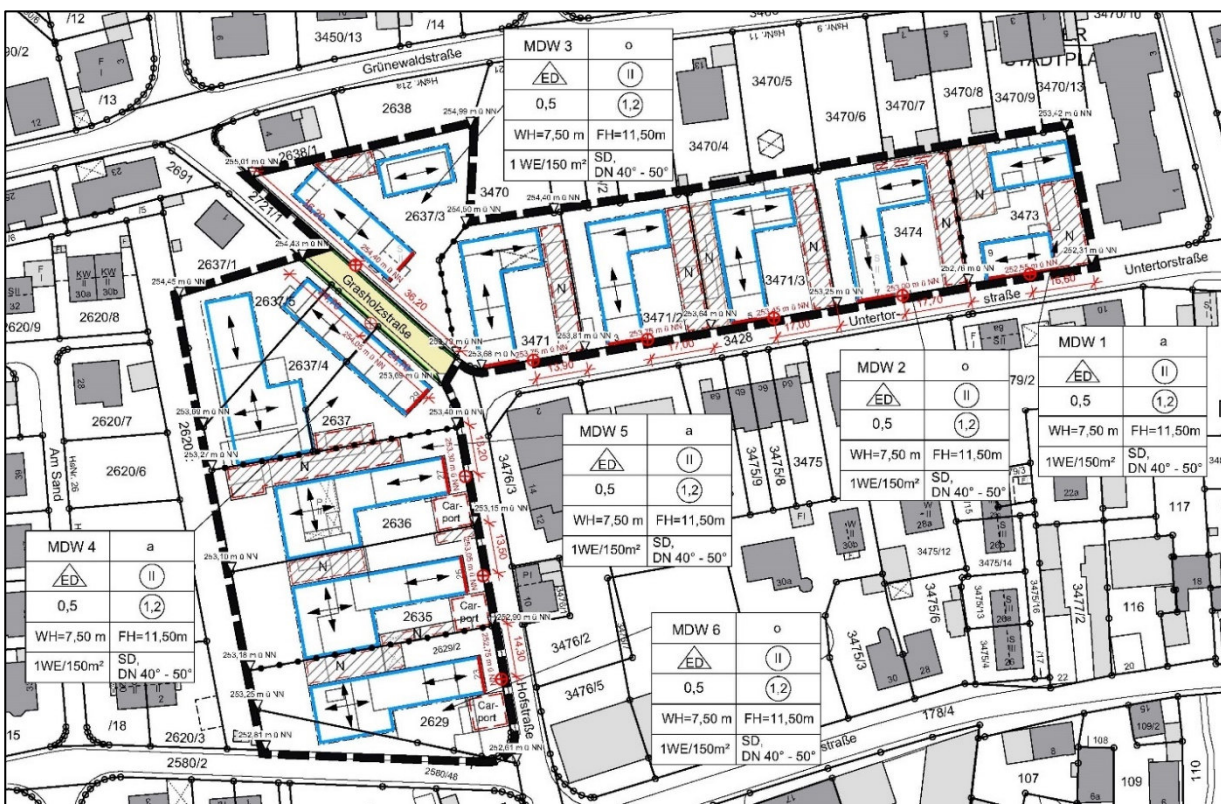


Abb. 11: Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung „Bauernsiedlung“

Auf den Grundstücken westlich der Grasholzstraße; Fl.-Nrn. 2637, 2637/4 und 2637/5 ist im Falle geeigneter Grundstücksteilung sowohl eine Bebauung mit Einzelgebäuden als auch mit Reihenhäusern auf einem Grundstück in Eigentumsgemeinschaft umsetzbar (siehe nachfolgende Abbildungen):

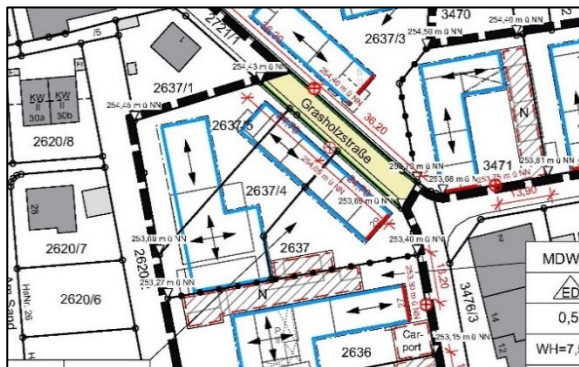


Abb. 12: Baugrenzen und -linie im Bereich Fl.nr. 2637, 2637/4 und 2637/5

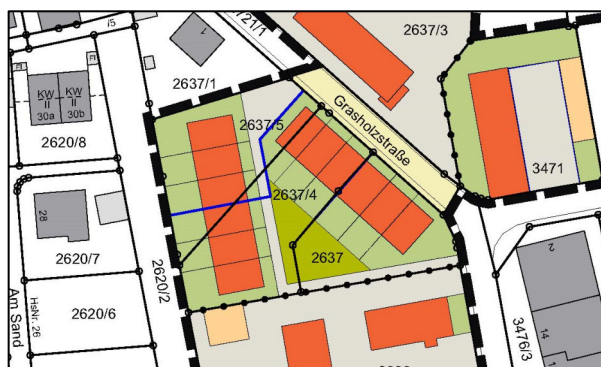


Abb. 13: Bebauung mit Reihenhäusern auf Gemeinschaftsgrund; bis zu 12, max. 14 Reihenhäuser möglich (je nach Gebäudebreite)



Abb. 14, Abb. 15: freistehende Einzelhäuser mit insgesamt max. 17 WE (2.665 m² Grundstücksfläche)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zukünftig sollen im Gebiet vor allem weiterhin die Nutzungen von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichem Nebenerwerb ermöglicht werden. Es ist davon auszugehen, dass der Fokus auf der Nachverdichtung mit einer Wohnnutzung liegen wird, welche zukünftig auch den Schwerpunkt im Gebiet darstellen wird. Aus diesem Grund wird die Mischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht mehr gleichgewichtig sein und somit der derzeit rechtskräftigen Festsetzung eines Dorfgebiets (MD) nicht mehr entsprechen. Nach wie vor sind jedoch im Gebiet einige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe als auch der Gewerbebetrieb einer Dachdeckerfirma als ansässig, während land- und forstwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe zwischenzeitlich vollständig aus dem Gebiet verschwunden sind.

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ wird daher geändert und als dörfl. Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt, welches im Juni 2021 zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt wurde. Im dörfl. Wohngebiet ist – gleichermaßen wie im Dorfgebiet (MD) – neben dem Wohnen die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich, wobei die Mischung jedoch nicht gleichgewichtig sein muss.

Auch dem Ergebnis aus der Eigentümerbefragung im Jahr 2018, in der überwiegend der Wunsch geäußert wurde, die bestehenden Nutzungen weiterhin zuzulassen, jedoch auch eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen, kann mit der Änderung in ein MDW demnach Rechnung getragen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da diese den Erhalt der städtebaulichen Struktur nachhaltig stören würden. Zudem ist die Erschließung für das Verkehrsaufkommen einer solchen Nutzung nicht geeignet.

Gegenüberstellung Art der baulichen Nutzung MD (§ 5 BauNVO) – MDW (§5a BauNVO)

MD- und MDW-Gebiet unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, dass im dörflichen Wohngebiet MDW die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Bei den zulässigen Nutzungen gem. § 5 bzw. § 5a BauNVO ist feststellbar, dass im Dorfgebiet auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich zulässig sind. Diese Nutzungen finden sich im MDW-Gebiet lediglich als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO,

Weitere Unterschiede der jeweils zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen siehe nachfolgende Tabelle:

	MD-Gebiet, § 5 Abs. 1 BauNVO	MDW-Gebiet § 5a Abs. 1 BauNVO
	Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.	Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.
Zulässig sind	§ 5 Abs. 2 BauNVO	§ 5a Abs. 2 BauNVO
	-----	Wohngebäude
	Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
	Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
	sonstige Wohngebäude	-----
	Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	-----
	-----	nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
		Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	sonstige Gewerbebetriebe	sonstige Gewerbebetriebe

	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	Gartenbaubetriebe	→ § 5a Abs. 3
	Tankstellen	→ § 5a Abs. 3
Ausnahmsweise zulässig sind	MD-Gebiet, § 5 Abs. 3 BauNVO	MDW-Gebiet § 5a Abs. 3 BauNVO
	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2	
	-----	Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
	-----	Gartenbaubetriebe
		Tankstellen

Abb./Tab. 16: Gegenüberstellung Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf den Schutzgrad bezüglich Lärmimmissionen wird gemäß der neuen DIN 18005 dem dörflichen Wohngebiet derselbe Schutzgrad zugestanden wie dem Dorfgebiet.

Bezüglich Geruchsmissionen wurde das MDW im Anhang 7 der TA Luft 2021 noch nicht eingeführt. Laut Beurteilung von Geruchsmissionen des Expertengremium Geruchsmissions-Richtlinie vom 08.02.2022 gelten analog zum Dorfgebiet (15% der Jahresstunden) auch für das dörfliche Wohngebiet zwei Immissionswerte. Für Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen kann derzeit der Immissionswert für Dorfgebiete in Zusammenhang mit dem Gewichtungsfaktor aus Tabelle 24 Anhang 7 TA Luft verwendet werden. Für Geruchsmissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen gilt sowohl für das Dorfgebiet als auch das dörfliche Wohngebiet gleichermaßen die Zuordnung zum Immissionswert für Wohn - / Mischgebiete.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung dienen insbesondere dazu, die Erweiterung der Nutzung auf ein für den Erhalt des städtebaulichen Charakters verträgliches Maß zu begrenzen und grundsätzlich den Charakter und die Struktur des Gebiets zu erhalten.

Wichtige Rahmenparameter des Bebauungsplans sind daher:

GRZ / GFZ: Für das dörfliche Wohngebiet MDW wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Sicherung einer maßvollen Nachverdichtung etwas unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO mit 0,5 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Gebäudehöhe: Entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan werden für die Hauptgebäude 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt, für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe wird jeweils eine Festsetzung ergänzt. Für diese Höhen wird als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße auf Grundlage der vorhandenen Vermessungspunkte für jedes Grundstück individuell als Höhe ü.NN festgesetzt.

Die Bestandsgebäude im Gebiet haben durchgängig einen Sockel, der bis zu 1,00 m Höhe aufweist. Aus diesem Grund wird die Wand- und Firsthöhe mit der Möglichkeit eines Sockels von 1,00 m und zwei Normalgeschossen mit einer mittleren Geschosshöhe von jeweils 3,25 m auf 7,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aufgrund der maximal möglichen Gebäudebreite und maximalen Dachneigung bei 11,50 m.

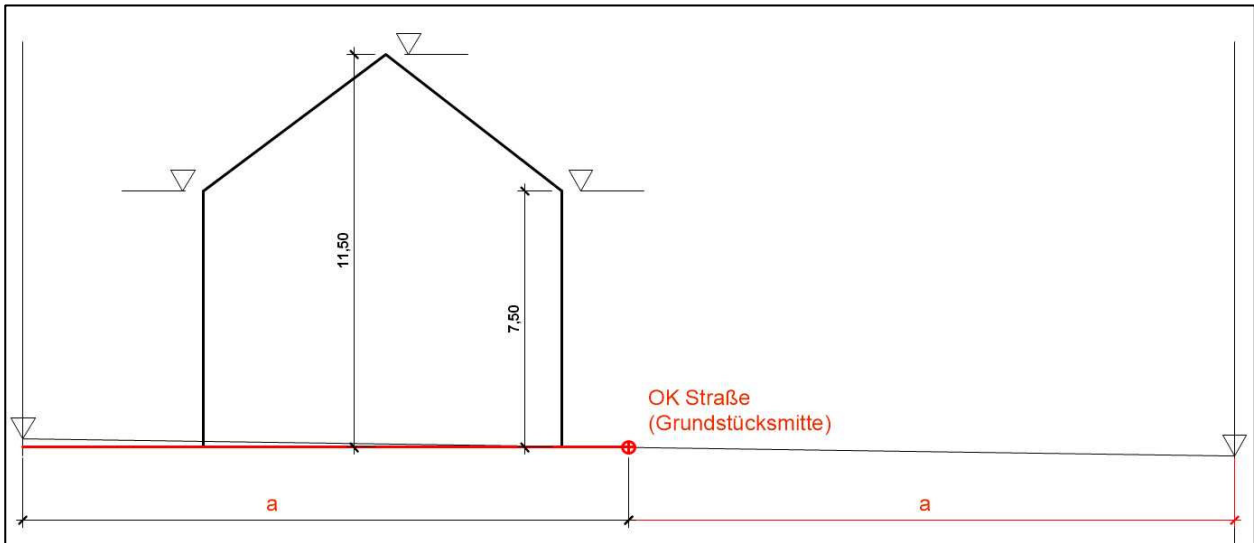


Abb. 17: Schemaskizze zur Festsetzung von max. zulässiger Wand- und Firsthöhe (hier am Bsp. Fl.-Nr. 3474, Untertorstr. 7)

Maß der baulichen Nutzung	Bisherige Festsetzung	Festsetzung der Planänderung
GRZ	0,4	0,5
GFZ	0,8	1,2
max. zulässige Vollgeschosse	II (zwingend)	II (zwingend) ; hierdurch soll dem Ziel einer flächensparenden Nachverdichtung und dem Erhalt einer ähnlichen Maßstäblichkeit der Gebäude im Gebiet Rechnung getragen werden
maximale Wandhöhe	k. A.	7,50 m
maximale Firsthöhe	k. A.	11,50 m
Wand- und Firsthöhe von Nebengebäude und Garagen an der Grundstücksgrenze	k. A.	WH max. 3,00 m, FH max. 5,80 m
Längenbegrenzung NG, Garagen an der Grundstücksgrenze	k. A.	max. 15 m für 1 Nebengebäude an einer Grenze

Abb./ Tab 18: Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung

Für Garagen, Carports und Stellplätze werden differenzierte Festsetzungen getroffen, siehe nachfolgende Tabelle:

	Zulässig.....	Besonderheit / Einschränkung
Garagen	...in Flächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports (nicht in Flächen für Carports)	Die Zufahrt zu in die Hauptgebäude integrierten Garagen ist nur über die Hoffläche zulässig, nicht direkt von der Straße aus, die Begrenzung der Zufahrt in die Höfe ist auf max. 4,00 m Breite beschränkt
Tiefgaragen	...auch außerhalb der Baugrenzen Es werden keine Vorschriften hierfür getroffen.	Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Unabhängig von einer Genehmigungsfreiheit nach Art. 58 BayBO unterliegen Tiefgaragen gemäß Art. 55 Abs. 2 BayBO einer wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Ziffer 9).
Carports	...in Flächen für Nebengebäude und Garagen	Die Zufahrt zu Carports ist ausschließlich über die jeweilige Hoffläche zulässig; Doppelparker sind im Bereich offener Carports nicht zulässig
Carports	...in Flächen für Carports im MDW 5 und MDW 6	Die Zufahrt zu Carports ist auch als direkte Zufahrt von der Straße aus zulässig; Doppelparker sind im Bereich offener Carports nicht zulässig
Stellplätze	...auch außerhalb der Baugrenzen	Stellplätze sind für die Grundstücke im MDW 5 und MDW 6 hinter den rückwärtigen Baugrenzen unzulässig

Abb./ Tab 19: Festsetzungen für Garagen, Carports und Stellplätze

7.3 Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten

Für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ der Gemeinde Rottendorf ist als wichtiges Ziel definiert, einerseits eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits eine zu hohe städtebauliche Dichte bzw. eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten zu vermeiden. In diesem Zusammenhang steht auch die Betrachtung des durch zusätzliche Wohnungen ausgeösten fließenden und ruhenden Verkehrs und die mit letzterem verbundene Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf fordert für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern jeweils 2 Stellplätze / Wohnung.

Gleichzeitig soll das Innenentwicklungspotenzial genutzt werden, da ein Bedarf an Wohnraum besteht und Wohnraum im Ortskern mit dem Vorteil „kurzer Wege“ im Sinne einer Verkehrsvermeidung verbunden ist. Außerdem soll Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen können, also sollen auch kleinere Wohnungen ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung, dass eine Wohnung pro 150 m² Grundstückfläche zulässig ist, sind unter Zugrundelegung der derzeitigen Grundstücksgrenzen im Bereich Untertorstraße (bei ca. 1.300 m² Grundstücksgröße) bis zu 8 Wohneinheiten, im Bereich Hofstraße (bei ca. 1.750 m² Grundstücksgröße) ca. 11 Wohneinheiten und im Bereich Grasholzstraße (Hofstraße 29) bis zu 17 Wohneinheiten (bei Zusammenlegung der Grundstücke) je Grundstück zulässig. Im gesamten Geltungsbereich kann die Anzahl der Wohnungen auf insgesamt rund 100 erhöht werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Bebauungsplanänderung die höchstzulässige Zahl von Wohnungen daher mit einer Verhältniszahl von 1 Wohneinheit je 150 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer auf die Grundstücksgröße bezogenen relativen Bezugsgröße dient der angemessenen Begrenzung der Ausnutzung auf den Grundstücken und setzt einen Rahmen für die städtebaulichen Dichte. Diese Festsetzung erfolgt zusätzlich zu der Festsetzung von Baugrenzen sowie einer Geschossflächenzahl vor dem Hintergrund, dass es sich um ein Bestandsgebiet handelt, viele Grundstücke derzeit nur mit einer

Wohnung belegt sind und die Nachverdichtung grundstücksbezogen und über einen längeren Zeitraum erfolgen wird.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude ist nicht erforderlich, es bleibt somit offen, ob die zulässigen Wohnungen in einem oder in mehreren Wohngebäuden errichtet werden.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen vor allem dem Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung entlang der Straßen. Somit werden Festsetzungen für die Ausbildung von Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten festgesetzt. Insbesondere für die straßenseitigen Giebel der Hauptgebäude werden die bislang rechtskräftigen Festsetzungen der Fassadengestaltung übernommen und nur im Detail ergänzt. Vor dem Hintergrund des Klimawandels werden Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen, Anlage gärtnerisch genutzter Flächen sowie zur Ausführung befestigter Flächen getroffen.

Im Weitesten werden folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Planänderung vorgenommen:

Gestaltungsfestsetzung	Bisherige Festsetzung	Festsetzung der Planänderung
Dachform	SD	SD
Dachneigung	40°	40° - 50° gem. Bestand
Dachdeckung	Ziegel rot - rotbraun	Ziegel- oder Dachsteine, rot, rotbraun, braun, grau, schwarz
Kniestock	Max. Höhe 30 cm	Festsetzung einer max. Wandhöhe
Dachaufbauten	Senkrecht stehende Einzelgauben	Einzelgauben mit definierter Breite und Abstandsmaßen, stehende Fensterformate
Dachüberstände	max. 20 cm	max. 20 cm
Dachform Garagen und Nebengebäude	k. A.	symmetrisches Satteldach, DN 40° - 45° bzw. Pultdach DN 15° - 30°; Flachdach begrünt
Dachform Carports	k. A.	Begrüntes Flachdach
Dächer Terrassen und Vordächer	k.A.	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach, max. 15° DN
Fassadengestaltung	Balkone und Loggien an den Giebelseiten zur Straße unzulässig	Balkone und Loggien an den Giebelseiten zur Straße unzulässig
	k.A.	Giebel zur Straße: Außentüren oder Tore unzulässig
	Gebäude MDW 3 und MDW 4.: Balkone und Loggien an den Traufseiten zur Straße und Südost- Giebeln unzulässig	Gebäude MDW 3 und MDW 4.: Balkone und Loggien an den Traufseiten zur Straße und Südost- Giebeln unzulässig
	Gebäude MDW 1: k.A.	Gebäude MDW 1: Balkone, Loggien und Tore an den Traufseiten zur Straße unzulässig
	Straßenseitige Giebelfronten: nur stehende Fensterformate	Straßenseitige Giebelfronten: nur stehende Fensterformate
	k.A.	Material: Putzfassade und Farbanstrich mit definierten

		Farbtönen
Pflanzgebote	Je 1 standortgerechter Hochbaumstamm im Vorgartenbereich	Je 1 standortgerechter Hochbaumstamm im Hofbereich
Erhaltungsgebote	Erhalt der vorhandenen Bäume und Streuobstanlagen	Erhalt der vorhandenen Bäume und Streuobstanlagen
Unbebaute Flächen	k.A.	Festsetzungen für Ausführung unbebauter Flächen

Abb./ Tab.20: Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten Gestaltungsfestsetzungen

9. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Grundstücke sind bereits an die vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich der Straßen angeschlossen, der vorhanden Querschnitt ist ausreichend für die maßvolle Erweiterung des Gebiets.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen des bestehenden Ortsnetzes. Die Versorgung des Baugebietes ist sichergestellt, Trink- und Löschwasser kann im Geltungsbereich in ausreichender Qualität und Menge sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

Energie- und Medienversorgung

In den öffentlichen Straßen sind Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Brandschutz

Der Brandschutz ist gewährleistet, da kein Gebäude zulässig ist, das mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt liegt.

10. Hydrogeologie

Zur Hydrogeologie liegt ein Bericht zur Beeinflussung der Nachbarbebauung durch Neubauvorhaben vom geotechnischen Büro GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Würzburg vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich für Bauvorhaben, die tiefer in das Gelände einbinden, im Gebiet möglicherweise eine Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses ergibt, welche in Anstromrichtung zu einem Wasseraufstau führen und somit die Nachbarbebauung negativ beeinträchtigen kann. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen kann das Grundwasser im Gebiet bis knapp unter Geländeoberkante ansteigen. Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung des Untergrunds im Gebiet können die kritischen Bereiche hierbei nicht abschließend kartiert werden.

In den Bebauungsplan ist daher ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes für Bauvorhaben, die zu einem Grundwasseraufstau von mehr als 10 cm führen können, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG einzuholen ist, auch wenn das Vorhaben keiner Baugenehmigung bedarf. Hierzu ist ggf. eine hydrogeologische Beurteilung durchzuführen, in welcher detaillierte Erkundungen im Bereich des Bauvorhabens mit Untersuchungen zur Durchlässigkeit auszuführen sind. Das Gutachten muss aufbauend auf diesen Ergebnissen Aussagen enthalten, ob eine negative Beeinflussung der Nachbarbebauung gegeben ist oder diese ausgeschlossen werden kann.

Das Gutachten „Hydrogeologische Beurteilung Rottendorf – Geotechnischer Bericht GMP-Projektnr. 220269\g1“ vom 17.11.2022 ist Anlage zur vorliegenden Begründung.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke sind bereits in Privatbesitz, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und der Einhaltung der Festsetzungen zu Versiegelung und Ausführung von Grün- und Freiflächen gem. Textlichen Festsetzungen Ziffer 8.1 in privatrechtlichem Rahmen durchzuführen. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rottendorf.

12. Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Beschreibung	Erheblichkeit
Fläche	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung: mit der Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich kann die Versiegelung weiterer Flächen am Ortsrand gemindert werden.</p>	nicht erheblich
Boden	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung wird eine gemäßigte Nachverdichtung verfolgt: Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,5 wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Festsetzungen zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen tragen zu einer möglichst geringen Versiegelung bei.</p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird eine gemäßigte Nachverdichtung verfolgt: Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,5 wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt und zur Sicherung und Erhaltung der lockeren Bebauung und möglichst geringen Versiegelung beigetragen.</p>	nicht erheblich
Luft, Luftqualität, Klima	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Der Schutzgrad im Hinblick auf Geruchsimmissionen ist für das dörfliche Wohngebiet noch nicht abschließend eingeführt. Gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie vom 08.02.2022 ist der Unterschied der Schutzgrade zum Dorfgebiet jedoch vernachlässigbar bzw. nicht vorhanden. Eine Verminderung des Schutzgrades bzgl. Geruchsimmissionen besteht demnach nicht.</p>	nicht erheblich
Landschaft, Landschaftsbild	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Begrenzung der Nachverdichtung. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine an das Ortsbild eingepasste Bebauung erfolgt.</p>	nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut, es besteht Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ mit den entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Biotope kartiert.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird eine Einschränkung des Zulässigkeitsrahmens der Nachverdichtung verfolgt: Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,5 wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt und zur Sicherung und Erhaltung der lockeren</p>	nicht erheblich

	<p>Bebauung und großzügigen Durchgrünung und möglichst geringen Versiegelung beigetragen.</p> <p>In die Planzeichnung ist ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, u.a. Einschränkung der Rodungszeiten) sowie § 44 BNatSchG ((Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten ist.</p>	
Natura 2000-Gebiete	Keine FFH- oder SPA-Gebiete im Geltungsbereich oder angrenzend vorhanden.	nicht erheblich
Mensch / Gesundheit, Bevölkerung	<p>Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein Dorfgebiet, faktisch eher ein Dörfliches Wohngebiet. Das Gebiet ist bereits bebaut.</p> <p>Im Hinblick auf den Schutz vor Lärmimmissionen erfährt das Gebiet durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.</p>	nicht erheblich
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmäler oder sonstigen Sachgüter im Geltungsbereich bekannt.	nicht erheblich
Emissionen, Abfälle, Abwasser	Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein dörfliches Wohngebiet gehen im Vergleich zum rechtskräftigen Dorfgebiet keine zusätzlichen Belastungen aus.	nicht erheblich
Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Das Gebiet ist bereits bebaut, es handelt sich um ein Dorfgebiet, faktisch um ein Dörfliches Wohngebiet. Die Änderung des Bebauungsplans dient lediglich dem Zulässigkeitsrahmen der Nachverdichtung. Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.	nicht erheblich
Darstellung im Landschaftsplan und sonstigen Plänen	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche.	nicht erheblich
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bzw. Sachgütern	Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen, weiteren Zulässigkeiten verbunden sind, wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Stand keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben.	nicht erheblich
Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	Beim Geltungsbereich handelt es sich um ein Dorfgebiet, faktisch eher um ein Dörfliches Wohngebiet, welches bereits weitgehend bebaut ist. Weder im Geltungsbereich noch in seinem näheren Umfeld sind Störfallbetriebe o.ä. bekannt.	nicht erheblich

Abb./ Tab 21: Schutzgutbetrachtung

B Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat am 14.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 beteiligt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 und 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 und 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut im Internet veröffentlicht.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossen.

C Anlagen – Geotechnischer Bericht vom 17.11.2022

Anlage 1:	GMP Geotechnischer Bericht 2022-11-17 g1	16 Seiten
Anlage 2:	GMP Anlagen Gutachten	18 Seiten

Hydrogeologische Beurteilung Rottendorf

Geotechnischer Bericht

Ort: Rottendorf
Bauherr: Gemeinde Rottendorf
Am Rathaus 4
97228 Rottendorf
Projektleiterin: M. Sc. B. H. La
GMP-Projektnr.: 220269\g1
Datum: 17.11.2022

GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG Beratende Ingenieure und Geologen | Hedanstraße 17 | 97084 Würzburg
Telefon: 0931 61 44-0 | Fax: 0931 61 44-200 | mail: mail@gmp-geo.de | web: www.gmp-geo.de

GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG
Beratende Ingenieure und Geologen
Würzburg,
Amtsgericht Würzburg, HRA 6477

Pers. haft. Gesellschafterin:
GMP Ingenieurbeteiligungsgesellschaft mbH
Würzburg,
Amtsgericht Würzburg, HRB 10485

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Hans-Jörg Franke
Dipl.-Ing. Hubert Hansel
Dipl.-Ing. (FH) Dietmar Johannsen
Dr. Verena Herrmann

Akkreditiertes Prüflabor
nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018
DAkkS-Akkreditierungsnr.
D-PL-14479-01-00

Unterlagen: Gemeinde Rottendorf:

- /1/ Übersichtslageplan Bauernsiedlung M = 1:2000
- /2/ Übersichtslageplan Untersuchungsgebiet M = 1:1000,
Stand 24.09.2018

Länderübergreifende Regelungen für die abfalltechnische Bewertung:

- /3/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Mitteilung Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“,
Stand 06.11.1997

Länderspezifische Regelungen für die abfalltechnische Bewertung:

- /4/ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“, Stand: November 2017

Anlagen:

1. Übersichtslageplan, M = 1:25000
2. Lageplan der Aufschlüsse, M = 1:1000
3. Tiefenprofilen und Ausbaupläne, M = 1:50/4
4. Bilddokumentation Ansatzpunkte der Aufschlüsse
5. Tabelle Bodenproben Geotechnik
6. Zusammenstellung der Laborversuche
7. Kornverteilung nach DIN EN ISO 17892-4
8. Auswertung Ganglinien

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Vorgang.....	4
2. Örtliche Verhältnisse.....	4
2.1 Umgriff.....	4
2.2 Geotechnische Kategorie und Erdbebenzone.....	5
2.3 Frosteinwirkung	5
2.4 Radonbelastung	5
2.5 Schutzgebiet	5
3. Untergrunderkundung	6
3.1 Durchgeführte Aufschlüsse	6
3.2 Einmessung der Aufschlusspunkte.....	7
4. Geotechnische Probenahme	7
5. Untergrundverhältnisse	8
5.1 Geologische Verhältnisse	8
5.2 Oberboden	8
5.3 Auffüllungen	8
5.4 Flugsand/Sandlöss.....	9
5.5 Verwitterungslehm/-schutt	9
5.6 Unterer Keuper	9
6. Geotechnische Laborversuche	10
6.1 Wassergehalt	10
6.2 Kornverteilung	10
7. Messung Grundwasserstände	11
8. Beurteilung Messergebnisse.....	12
9. Weitergehende Empfehlungen	15
10. Zusammenfassung.....	16

1. Vorgang

Die Gemeinde Rottendorf plant die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ in Rottendorf. In diesem Zusammenhang sollen Aussagen zur hydrogeologischen Beeinflussung durch eine mögliche Bebauung getroffen werden.

Die GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 01.10.2020 mit der Baugrunduntersuchung und der Ausarbeitung des Geotechnischen Berichts beauftragt. Auftragsgrundlage ist das Angebot vom 10.08.2020.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Umgriff

Der Bebauungsplan soll für einen Bereich nördlich der Untertorstraße (Haus-Nr. 1 - 9), ein Teil der Grasholzstraße (Haus-Nr. 2) sowie ein Teil westlich der Hofstraße (Haus-Nr. 23 - 29) neu aufgestellt werden. Der L-förmige Bereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Das untersuchte Gebiet liegt im Ortsbereich von Rottendorf. Der Untersuchungsbe-
reich ist relativ eben. An den Aufschlusspunkten wurden Höhen zwischen ca.
253,2 m NHN und 255,0 m NHN eingemessen. Nach Westen hin steigt das Gelände
an Richtung Grasholz und Braig mit dem Hochpunkt bei ca. 273 mNN bzw. 271 mNN.
Auch nach Norden hin steigt das Gelände Richtung Pilzberg an, dessen Hochpunkt
aus der Topographischen Karte mit 285 mNN entnommen werden kann. Nach Osten
fällt das Gelände zunächst leicht ab. Im Bereich des Bahnhofes liegt die GOK in etwa
auf einer Höhe von 247,3 m NHN. Erst östlich der Bahn (Gewerbegebiet) liegt die
Geländeoberkante auf Höhe von ca. 240 m NHN.

Bild 1: Örtliche Verhältnisse

(Quelle: Bayern Atlas plus)

Vom Hochpunkt Braig verläuft ein kleines Gerinne im Feldweg „Lengfelder Weg“, welches in der Straße „Am Bremig“ endet.

2.2 Geotechnische Kategorie und Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-NA liegt Rottendorf in keiner Erdbebenzone oder Untergrundklasse.

2.3 Frosteinwirkung

Gemäß Karte der Frosteinwirkungszone aus RStO 12 liegt die Baumaßnahme in der Frostzone 2. Daraus lässt sich ein Frostindex $F_i > 250$ bis ≈ 330 °C x d abschätzen, bei dem eine Frosteindringtiefe Z_F von 80 - 90 cm zu erwarten ist.

2.4 Radonbelastung

Aus dem Geoportal des Bundesamtes für Strahlenschutz wird im Untersuchungsreich eine Radon-222-Belastung in der Bodenluft von 40-100 kBq/m³ prognostiziert.

2.5 Schutzgebiet

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Heilquellenschutzgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.

3. Untergrunderkundung

3.1 Durchgeführte Aufschlüsse

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden in Abstimmung mit der Gemeinde Rottendorf insgesamt fünf Rammkernsondierungen (RKS 1 – RKS 5) niedergebracht.

Die Ansatzpunkte der Aufschlüsse sind in den Lageplan der Anlage 2 im Maßstab 1:1000 eingetragen. Eine Bilddokumentation der Aufschlusstellen ist in Anlage 4 beigelegt.

Die Sondierungen wurden anschließend jeweils zu einer Grundwasserbeobachtungsstelle (DN 50) ausgebaut. Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse wurden die Grundwasserstände mit Hilfe eines Datenloggers über einen Zeitraum von fast einem Jahr (27.11.2020 – 26.11.2021) gemessen und im Hinblick auf die Korrelation zum Niederschlag und Temperatur ausgewertet. Wegen des kleinkalibrigen Ausbaus der Grundwassermessstelle haben die dokumentierten Ergebnisse einen orientierenden Charakter und sind nicht gleichzusetzen mit aufzeichneten Grundwasserständen aus einer fachlich hochwertig ausgebauten Grundwassermessstelle DN 125 mm.

Die Ergebnisse der Aufschlüsse sind in Form von Tiefenprofilen in den Schnitten der Anlage 3 eingetragen (M 1:4, MdH 1:50).

Rechts neben den Tiefenprofilen sind die angetroffenen Bodenarten mit Kurzzeichen nach DIN 4023 beschrieben. Angegeben sind außerdem die Farben und die geologischen Kennzeichnungen.

Die Nummern und Tiefen der entnommenen Bodenproben sind links neben den Tiefenprofilen angegeben.

Die verwendeten Signaturen der Tiefenprofile und die Kurzzeichen für die Bodenarten sind in den Legenden der Anlage 3.0 erläutert.

3.2 Einmessung der Aufschlusspunkte

Alle Erkundungspunkte wurden satellitengestützt mit dem Korrektursystem SAPOS HEPS eingemessen. Die Lage der Messpunkte wird als ETRS89-Koordinaten X und Y bestimmt und die Höhen im Bezugssystem DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) in m NHN (Höhen über Normalhöhen-Null) gemessen. Zum ursprünglichen Gauß-Krüger und DHHN12-System ergeben sich Abweichungen, die regional unterschiedlich in einer Größenordnung von wenigen Zentimetern liegen.

Bei der Darstellung der Erkundungsergebnisse wird auf eine Umrechnung in andere Höhensystem (z.B. mNN) verzichtet. Dies ist bei der Planung und Festlegungen zu berücksichtigen.

4. Geotechnische Probenahme

Zur Bestimmung wichtiger bodenphysikalischer Kennwerte wurden aus den Aufschlüssen Proben entnommen, die tabellarisch in der Anlage 5 zusammengestellt sind. Die Nummern und Tiefen der entnommenen Bodenproben sind außerdem neben den Tiefenprofilen der Anlage 3 angegeben.

Nach Sichtung und Beurteilung wurden an ausgewählten Proben Versuche im bodenmechanischen Labor von GMP durchgeführt (siehe Anlage 5). Die Ergebnisse der Laborversuche sind in Anlage 6 zusammengestellt. Die übrigen Proben werden rückgestellt und bei GMP eingelagert. Die Rückstellproben werden bis drei Monate nach Abgabe des Gutachtens aufbewahrt und anschließend fachgerecht entsorgt soweit keine längere Aufbewahrung durch den Auftraggeber gefordert wird.

5. Untergrundverhältnisse

5.1 Geologische Verhältnisse

Nach der Geologischen Karte von Bayern 1:25.000, 6226 Kitzingen vom Bayerischen Geologischen Landesamt liegen im Untersuchungsbereich Festgesteine des Unteren Keuper vor. Diese werden von quartären Schichten vorwiegend aus Flugsand überlagert.

Darüber wurden abschließend Auffüllungen und Mutterboden erkundet.

Der Untergrund lässt sich somit vereinfacht in fünf Schichten untergliedern:

1. Oberboden
2. Auffüllung
3. Flugsand/Sandlöss
4. Verwitterungslehm/ -schutt
5. Unterer Keuper

5.2 Oberboden

Alle Aufschlüsse wurden auf Grünflächen ausgeführt (siehe auch Fotos, Anlage 4), so dass zunächst bis in eine Tiefe von 0,1 - 0,5 m aufgefüllter Oberboden angetroffen wurde. Teilweise wurden Ziegelbeimengungen festgestellt, deren Anteil auf < 1 % abgeschätzt wurde. Mutterboden wird nach DIN 4023 mit dem Kurzzeichen Mu gekennzeichnet.

5.3 Auffüllungen

In der Rammkernsondierung RKS1 wurden bis zu einer Tiefe von 0,9 m unter Geländeoberkante Auffüllungen angetroffen. Die Bodenschicht besteht aus überwiegend Schluff mit sandigen, tonigen und kiesigen Beimengungen (U, s, t, g).

5.4 Flugsand/Sandlöss

Unterhalb des Oberbodens bzw. der Auffüllung wurden in RKS1 Flugsandschichten (S, u, t) bis zu einer Tiefe von 4,7 m angetroffen. Diese liegen wechsellagernd mit Sandlöss (U, t, s) vor und gehen bis ca. 6,0 m unter GOK in Sand über. Der Sandlöss ist keine genetisch eigenständige Schicht, sondern eine Mischung aus Flugsand und Löss in unterschiedlichen Mischungsverhältnissen. Folglich ist auch eine genaue Abgrenzung von Sandlöss gegenüber Löss und Flugsand nicht möglich, da die Übergänge mehr oder minder fließend verlaufen. Aufgrund der ähnlichen Ansprache vor Ort und den vorliegenden Wechsellagerungen werden die Flugsande und Sandlöss als eine Quartäre Schicht zusammengefasst.

Die alternierende Folge der Schichten spiegelt sich in den Aufschlüssen RKS 2 - 5 wider. Bereichsweise zeigen die Schichten kiesige Anteile auf (U, t, s, g).

Die Schichtgrenze zu den darunter folgenden Verwitterungsschichten liegt in bis zu 6,0 m unter Gelände.

5.5 Verwitterungslehm/-schutt

Unterlagert werden die Quartären Lehme und Sande von Verwitterungslehmen und Verwitterungsschutt (U, s, t, g/U, s, t und U, t,). Die Bodenansprache vor Ort ergab in RKS 1 eine steife, in RKS 4 eine feste Konsistenz. Eine Schichtunterkante bei 4,1 m unter GOK wurde nur in der RKS 3 angetroffen. In den restlichen Aufschlüssen wurde die Basis der Verwitterungsschichten bis zur abgeteufte nicht erkundet.

5.6 Unterer Keuper

In den Aufschlüssen wurde nur in RKS 3 Tonstein angetroffen. Hierbei handelt es sich nach der Ansprache vor Ort und der Geologischen Karte von Bayern um Schichten des Unteren Keupers.

Die Schichtunterkante des Tonstein wurde in den Aufschlüssen von bis zu 7,0 m Tiefe unter GOK nicht erkundet.

6. Geotechnische Laborversuche

Zur Bestimmung wichtiger bodenphysikalischer Eigenschaften wurden an repräsentativ ausgewählten Bodenproben im geotechnischen Labor Versuche entsprechend folgender Normen ausgeführt:

Tabelle 1: Normung Laborversuche

Art	Versuch	Norm	Ausgabe
Boden	Bestimmung des Wassergehalts	DIN EN ISO 17892 - 1	03-2015
	Bestimmung der Korngrößenverteilung	DIN EN ISO 17892 - 4	04-2017
	Klassifizierung	DIN 18196	05-2011

Die Ergebnisse der Laborversuche sind in Anlage 6 zusammengestellt und aufgetragen.

6.1 Wassergehalt

Der Wassergehalt der Quartären Schichten weist Spannweiten zwischen 6,5 und 15,3% auf.

6.2 Kornverteilung

Wesentliche bodenmechanische Eigenschaften können an Hand der Kornzusammensetzung beurteilt werden. Hierfür wurde die Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17892-4 bestimmt, welche die Massenanteile der in einer Bodenart vorhandenen Körnungsgruppen angibt.

Tabelle 2: Kornverteilung Quartäre Schichten und Verwitterungsschichten

Aufschluss	Probe Nr.	Ton ¹⁾ [Gew.-%]	Schluff ¹⁾ [Gew.-%]	Sand ¹⁾ [Gew.-%]	Kies ¹⁾ [Gew.-%]	Bodengruppe DIN 18196	Anlage
RKS 1	20/4626	13,3	39,7	46,5	0,5	-- ²⁾	7
	20/4627	13,7	22,4	63,3	0,6	SU*/ST*	7
RKS 2	20/4631	24,5	59,1	11,9	4,4	-- ²⁾	7
	20/4632	16,2	43,6	18,0	22,2	-- ²⁾	7
RKS 5	20/4640	15,2	23,7	59,0	2,1	SU*/ST*	7

¹⁾ Korngrößen: Ton: < 0,002mm, Schluff: 0,002 – 0,063 mm, Sande: 0,063 – 2,0 mm, Kiese: 2,0 – 63,0 mm

²⁾ Klassifizierung nach DIN 18196 anhand der Kornverteilung bei dieser Probe nicht möglich

7. Messung Grundwasserstände

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden insgesamt fünf Rammkernsondierungen (RKS 1 – RKS 5) niedergebracht.

Die Sondierungen wurden jeweils anschließend zu einer kleinkalibrigen Grundwasserbeobachtungsstelle (DN50) ausgebaut. Die Lage und Tiefenprofile sind aus den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen. Mit Hilfe eines Datenloggers wurde der Grundwasserspiegel im Zeitraum vom 27.11.2020 – 26.11.2021 aufgezeichnet. Die Daten aus dem Datenlogger wurden anschließend mit den Niederschlagsereignissen und den Temperaturverläufen im genannten Zeitraum ausgewertet. Die einzelnen Ergebnisse der aufgezeichneten Pegelwasserstände sowie der Vergleich der Wasserspiegel untereinander sind aus der Anlage 8 zu entnehmen.

Zum Vergleich wurden die Wetterdaten für die Wetterstation Würzburg herangezogen (Quelle: DWD, Wetterkontor.de). Vor allem die Niederschlagswerte können von den Werten in Rottendorf abweichen. Private Aufzeichnungen des Unterzeichnenden in Rottendorf zeigen aber im Wesentlichen eine Vergleichbarkeit der Daten.

Die Datenaufzeichnung erfolgt über einen Datenlogger mit Drucksensor. Aufgezeichnet wird der Wasserdruck auf den Sensor, so dass daraus die Höhe der Wasserstände oberhalb der Messebene ermittelt werden kann. Über die Einbauhöhe des Datenloggers kann dann der Wasserstand im Pegel berechnet werden.

Systembedingt kann der Datenlogger nur bis knapp oberhalb der Bohrlochsohle eingehängt werden. Mögliche Wasserstände unterhalb des Datenloggers (wenige Zentimeter oberhalb der Bohrlochsohle) können nicht erfasst werden.

In RKS 2 und RKS 5 wurden über den gesamten Beobachtungszeitraum keine Wasserspiegel aufgezeichnet. Aufgrund von geotechnischen Bedingungen (angetroffener Fels) konnten die Sondierungen nicht tiefer hergestellt werden. Wasserstände konnten in RKS 1, RKS 3 und RKS 4 gemessen und ausgewertet werden. Auch hier ist der Wasserspiegel zeitweise auf ein Niveau unterhalb der Messebene des Datenloggers abgesunken, so dass nicht über den gesamten Beobachtungszeitraum Wasserstände gemessen werden konnten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Eckdaten der Grundwassermessstellen zusammen. Die Tiefenprofile und die Ausbaupläne sind aus der Anlage 3 zu entnehmen.

Tabelle 3: Zusammenfassung Grundwassermessstellen

Aufschluss	Geländeoberkante [m NN]	Höchstwasserstand [m u. GOK/mNN]	Tiefe Datenlogger [m u. GOK]	Tiefe Sondierung [m u. GOK]
RKS 1	253,42	3,55/249,87	5,80	7,00
RKS 2	253,75	---	2,89	3,20
RKS 3	254,96	0,46/254,50	3,87	4,20
RKS 4	253,81	1,70/253,11	4,82	5,30
RKS 5	253,19	---	4,05	4,40

8. Beurteilung Messergebnisse

Die Messkampagne wurde im Zeitraum zwischen November 2020 und November 2021 durchgeführt.

Zu Beginn der Messkampagne konnte nur in der Sondierung RKS 3 ein Wasserspiegel gemessen werden, der zunächst bis auf eine Höhe des Messniveaus des Datenloggers bzw. knapp darüber eingemessen wurde. Deutliche Veränderungen des Wasserspiegels wurden erst ab dem Februar 2021 festgestellt. Nach ergiebigen Niederschlägen (teilweise als Schnee) hat sich gering zeitverzögert bei den Pegeln RKS 1, 3 und 4 ein markanter Anstieg des Grundwasserspiegels gezeigt. In der Sondierung RKS 3 ist der Wasserspiegel dabei bis ca. 0,7 m unter Gelände angestiegen. In den Sondierungen RKS 1 und RKS 4 war ein Anstieg bis auf Werte von ca. 2,6 bzw. 5,0 m unter GOK feststellbar.

In den Sondierungen RKS 3 und RKS 4 ist der Wasserspiegel dann bis Mitte Juni 2021 abgesunken. Mit ergiebigen Niederschlägen im Sommer 2021 ist der Wasserspiegel dann wieder angestiegen auf Werte von 1,8 m (RKS 4) bzw. ca. 0,4 m unter GOK (RKS 3).

Die Sondierung RKS 1 zeigt ein davon etwas abweichendes Verhalten. Hier wurde im März und April nur geringe Wasserspiegeländerungen festgestellt, bevor dann ab ca. Anfang Mai der Wasserspiegel kontinuierlich angestiegen ist bis auf ca. 3,5 m unter Gelände. Ab Mitte Juli ist der Wasserspiegel wieder mehr oder minder gleichmäßig abgesunken. Zum Ende der Messkampagne im November 2021 konnten aber noch in allen drei Pegeln Wasserstände festgestellt werden.

Wie bereits erwähnt, wurde in den Pegeln RKS 2 und RKS 5 über den gesamten Messzeitraum kein Wasser gemessen.

Bild 1: Wasserstände und Niederschlagsmenge

Bei Sondierung RKS 3 ist eine Beeinflussung durch eine benachbarte Baumaßnahme nicht auszuschließen. Hier wurde während Aufgrabungen im Arbeitsraum das Dachflächenwasser gefasst und auf die Wiese neben der Messstelle abgeleitet. Nach Angaben der Bewohnerin wurde das Provisorium über einen Zeitraum von ca. sechs Wochen betrieben (keine genaue Zeitangabe möglich). Das Provisorium wurde bei den Messungen durch einen Mitarbeiter von GMP im Juli 2021 festgestellt. Bei der vorangegangenen Messung am 07.06.2021 und der nachfolgenden Messung am 20.08.2021 war der „Bypass“ noch nicht bzw. nicht mehr vorhanden, so dass innerhalb dieses Zeitraums das Wasser auf die Wiese abgeleitet wurde.

Bild 2: Temporäre Ableitung von Dachflächenwasser auf die Wiese bei RKS 3 (Aufnahme vom 13.07.2021)

Ob der Wasserspiegelanstieg Anfang August 2021 auf diese Einleitung des Wassers auf die Wiese zurückzuführen ist, kann nicht eindeutig beurteilt werden. Auch in den Pegeln RKS 1 und RKS 4 wurde Anfang August ein deutlicher, wenn auch nicht ganz so ausgeprägter Anstieg des Wassers beobachtet.

Insgesamt zeigen in den Pegeln RKS 1, 3 und 4 die gemessenen Wasserspiegelstände den gleichen Trend auf. Demnach steigt der Grundwasserspiegel zeitlich versetzt nach Regenereignissen an, während in Zeiträumen mit keinen oder geringeren Niederschlägen die Wasserspiegel absinken (RKS 3 und RKS 4).

Bei RKS 1 ist der Wasserspiegel trotz geringerer Niederschläge mehr oder minder konstant geblieben.

Bei den gemessenen Wasserständen dürfte es sich um schwebende Grundwasserhorizonte handeln. Diese entstehen durch Wasser, das in den besser durchlässigen sandig-lehmigen Böden zunächst versickert. Der unter den Sanden und Lehmen vorhandene Tonstein hat eine deutlich geringere Durchlässigkeit und wirkt daher als Stauhorizont. Das anfallende Wasser wird dementsprechend größtenteils auf diesem Horizont aufstauen und der Schwerkraft folgend abfließen.

Bei Annahme, dass der Stauhorizont mehr oder minder geländeparallel verläuft, ergibt sich für die Bauernsiedlung ein Einflussbereich beginnend im Nordwesten mit dem Grasholz, der sich weiter nach Osten bis hin zur Straße Am Seelein erstreckt.

Die Niederschläge und Schneefälle im Frühjahr 2021 haben erstmals zu einem Anstieg innerhalb der Pegel geführt. Die Tatsache, dass die Pegel nach dieser Nässeperiode unterschiedlich reagieren (abfallen bei RKS 3 und RKS 4, mehr oder minder konstant bei RKS 1) dürfte darauf zurückzuführen sein, dass im Untergrund unterschiedliche Durchlässigkeiten und Fließgeschwindigkeiten gegeben sind.

Wie stark sich Niederschläge auf den Grundwasserspiegel tatsächlich auswirken, ist abhängig von zahlreichen Faktoren. So ist davon auszugehen, dass bei der Schneeschmelze im Februar ein vergleichsweise großer Teil des Wassers versickert. Bei Starkregenereignissen ist dagegen zu erwarten, dass nur ein vergleichsweise geringer Anteil des Niederschlagswassers versickert, da das Wasser überwiegend oberflächlich abfließt. Eine genaue Aussage zur Versickerungsrate ist nur bedingt möglich.

9. Weitergehende Empfehlungen

Dieser Bericht umfasst Aussagen zur hydrogeologischen Beeinflussung im Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ durch eine mögliche Bebauung.

Die Ergebnisse der Wasserspiegelmessungen über die Dauer von einem Jahr zeigen, dass in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen das Grundwasser deutlich ansteigen kann, teilweise bis knapp unter GOK. Eine Abgrenzung von Bereichen, in denen das Grundwasser stärker ansteigt zu Bereichen mit geringem Wasserspiegelanstieg ist aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung des Untergrundes und damit verbunden der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich.

Bei zukünftigen Bauvorhaben, die tiefer in das Gelände einbinden, ergibt sich eine Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses. Dies führt zwangsläufig in Anstromrichtung zu einem Wasseraufstau. Dieser Aufstau kann sich auch negativ auf die Nachbarbebauung auswirken.

Um die Auswirkung beurteilen zu können, bzw. um Maßnahmen ergreifen zu können, diese negativen Auswirkungen auszuschließen, muss bei zukünftigen Neubauvorhaben im Vorfeld eine hydrogeologische Beurteilung erfolgen. In diesem Zusammenhang sind detaillierte Erkundungen im Bereich des Bauvorhabens mit Untersuchungen zur Durchlässigkeit auszuführen. Das Gutachten muss aufbauend auf diese Ergebnisse dann Aussagen enthalten, ob eine negative Beeinflussung gegeben ist bzw. wie diese ausgeschlossen werden kann.

10. Zusammenfassung

Die Pegelmessungen im Zeitraum vom November 2020 bis November 2021 zeigen, dass sich im Untergrund temporäre schwebende Grundwasserhorizonte bilden können. Teilweise steigt der Wasserspiegel bis knapp unter Geländeoberkante an. Mit einer Festsetzung eines Nachweisverfahrens im Bebauungsplan ist durch eine individuelle hydrogeologische Prüfung nachzuweisen bzw. Maßnahmen auszuarbeiten, die eine negative Beeinflussung der Nachbarbebauung ausschließen.

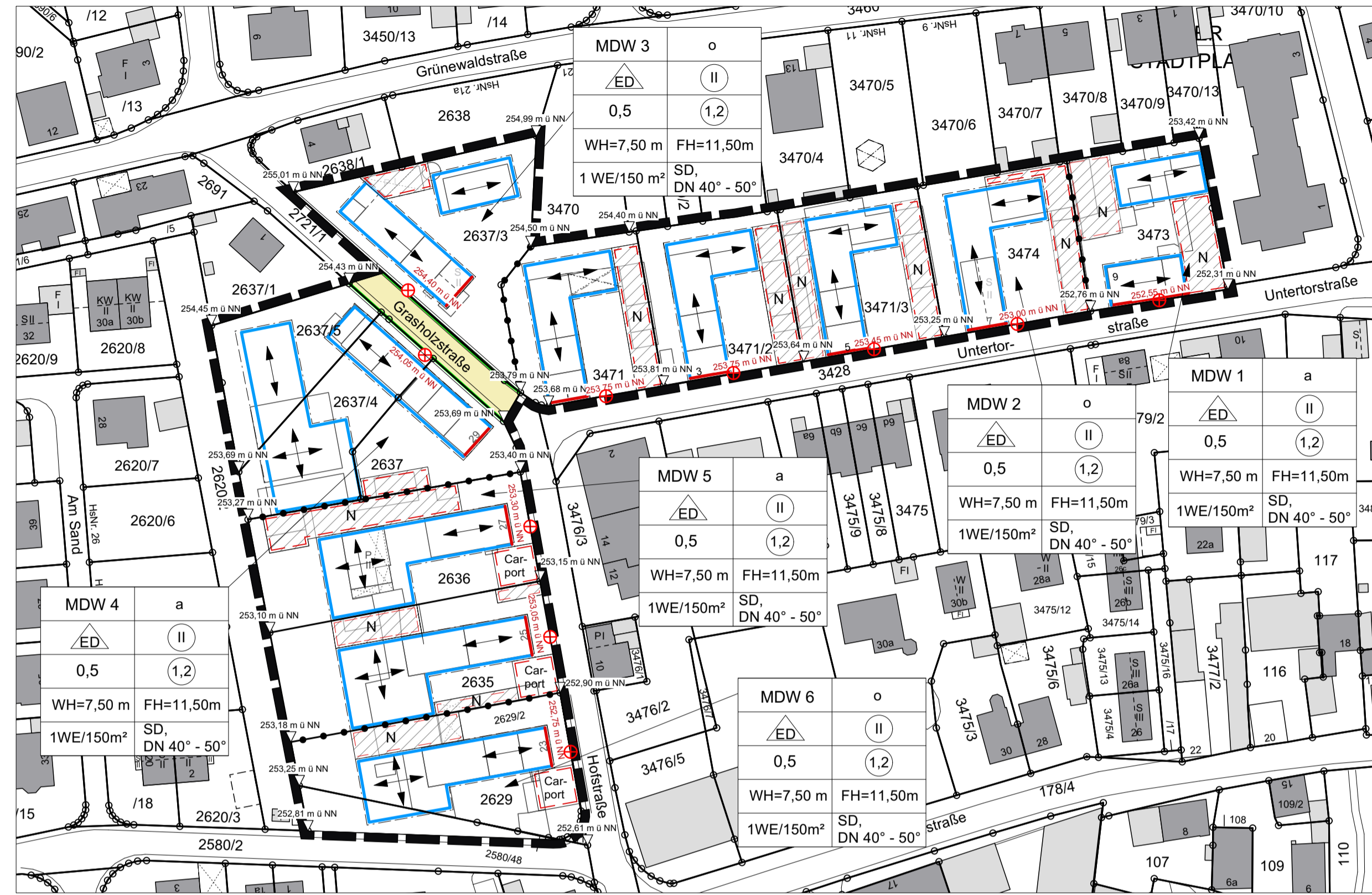
Dipl.-Ing. (FH) D. Johannsen
(Geschäftsführer)

M. Sc. B. H. La
(Projektleiterin)

Verteiler:

Gemeinde Rottendorf (2x Schriftform, 1x digital)

Rottendorf - 1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung"



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach der 1. Änderung
- MDW dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / unterschiedl. Bauweise
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie des Hauptgebäudes gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Fläche für Nebengebäude und Garagen
- Fläche für Carports
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. 1 Wohneinheit je 150 m² Grundstücksfläche
- max. zulässige Grundflächenzahl
- max. zulässige Geschossflächenzahl
- max.zulässige Wandhöhe
- max.zulässige Firsthöhe

- 253,45 m ü NN Höhe Unterer Bezugspunkt in m ü.NN
- Hauptgebäude: 2 Vollgeschosse zwingend
- Dachform Hauptgebäude: symmetrisches Satteldach, Dachneigung 40 - 50°
- Hauptfirstrichtung der Gebäude
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- 249,75 m ü NN Höhe natürliches Gelände in Meter über Normal Null

Zeichnerische Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (*rückwirkend*). Tankstellen gem. § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen am festgesetzten Unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen am festgesetzten Unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am First.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die Baulinien beziehen sich auf den derzeit vorhandenen Gebäudebestand und sind für Ersatzbauten im Hinblick auf Lage und Gebäudebreite verbindlich einzuhalten.

Eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung mit einer Länge von max. 12,00 m entlang der Grenze ist zulässig:
im MDW 1: an der östlichen Grundstücksgrenze
im MDW 4: an der südlichen Grundstücksgrenze
im MDW 5: an der südlichen Grundstücksgrenze

Vor den übrigen Außenwänden sind die Grenzabstände gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Anzahl der Wohnungen
In den dörflichen Wohngebieten ist je 150 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

5. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

5.1. Nebengebäude und Garagen
Nebengebäude und Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebengebäude und Garagen errichtet werden.

Nebengebäude sind je Grundstück an einer Grenze bis zu einer maximalen Länge von 15,00 m abstandsflächenbefreit, sofern sie eine mittlere Wandhöhe (WH) von max. 3,00 m und eine mittlere Firsthöhe (FH) von max. 5,80 m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die mittlere Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Grundstücksgrenze und der Oberkante der Dachhaut am First.

Im Übrigen gilt für Nebengebäude an den Grenzen Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Die Zufahrt zu Garagen ist ausschließlich über die jeweilige Hoffläche zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken bzw. den Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken dürfen die Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

5.2 Carports
Carports dürfen innerhalb der Flächen für Nebengebäude und Garagen sowie der Flächen für Carports errichtet werden. Carports sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.

Die Zufahrt zu Carports, welche in den Flächen für Nebengebäude und Garagen errichtet werden, ist ausschließlich über die jeweilige Hoffläche zulässig.
Die Zufahrt zu Carports, welche im MDW 5 und MDW 6 explizit als "Fläche für Carport" festgesetzt sind, ist auch als direkte Zufahrt von der Straße aus zulässig, welche nicht auf die zulässige Grundstücks-Zufahrtsbreite von max. 4,00 m nach Ziffer 5.1 angerechnet wird. Doppelparker sind im Bereich offener Carports nicht zulässig.

Die zulässige Wandhöhe (WH) von Carports beträgt maximal 3,00 m. Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen am festgesetzten Unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut des Flachdachs bzw. der Oberkante der Attika.

5.3 Stellplätze
Stellplätze sind in den dörflichen Wohngebieten MDW 5 und MDW 6 hinter der jeweils rückwärtigen, westlichen Baugrenze unzulässig.
Konkretisierung der Vorschrift nach Art. 7 BayBO:
Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, sog. Ökopflaster, etc.) zu befestigen. Befestigte Flächen sind auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Dächer Hauptgebäude
Dachaufbauten und Dachliegefenster
Dachaufbauten sind nur als senkrecht stehende Einzelgauben zulässig. Die Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Je Gebäude ist nur eine einheitliche Form an Gauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Die Gauben sind als Einzelgaube mit Fenster im stehenden Format auszuführen. Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Dachliegefenstern beträgt:
untereinander 2,50 m
zum Ortgang 2,00 m

Dacheindeckung
Zulässig sind nichtglänzende Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und schwarz.
Faserwellplatten und Materialien wie Bitumenschindeln oder Bitumenwellplatten sowie starke Kontraste und eine grelle Farbgebung der Dachdeckung sind unzulässig. Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind ebenfalls unzulässig.
Dachüberstände
Die Dachüberstände werden an Traufe und Ortgang auf maximal 0,20 m festgesetzt.

6.2 Dächer von Nebengebäude und Garagen
Nebengebäude und Garagen sind mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung (DN) 40-45° oder Pultdach, Dachneigung (DN) 15-30° auszuführen. Weiterhin zulässig ist die Ausführung mit begrüntem Flachdach.

6.3 Dächer von Terrassen und Vordächern
Überdachungen von Terrassen bzw. Vordächer sind mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach mit maximal 15° Dachneigung zulässig.

6.4 Fassadengestaltung
An der Giebelseite der Hauptgebäude, die über Baulinien festgesetzt sind, sind weder Balkone noch Loggien zulässig. Ebenfalls unzulässig sind in diesen Giebelwänden Außentüren oder (Garagen) Tore.
Für die an der Straße liegenden Traufseiten der Gebäude im MDW 1, MDW 3 und MDW 4 sowie an den über Baulinien festgesetzten Giebelseiten im MDW 3 und MDW 4 sind Balkone und Loggien sowie Tore unzulässig.
An den über Baulinien festgesetzten Giebelseiten der Hauptgebäude in den dörflichen Wohngebieten MDW 2, MDW 5 und MDW 6 sind ausschließlich stehende Fensterformate zulässig.

Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen und mit einem Anstrich in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Bei der Verwendung von bunten Farben muss der Schwarzanteil mind. 20%, der Weißanteil mind. 30% nach dem Natural-Color-System (NCS) betragen. Reines bzw. mit Schwarz abgedunkeltes Weiß ist ebenfalls möglich. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

7. Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

7.1 Grün- und Freiflächen

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Der Umfang der befestigten Flächen ist dabei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.
Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Diese Pflanzflächen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig. Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
Zur Erhaltung des typischen Straßenbildes ist je Grundstück, soweit nicht schon vorhanden, mindestens ein standortgerechter heimischer Baum der Wuchsklasse II (Hochstamm) zu pflanzen.
Die vorhandenen hoftypischen Bäume und Streuobstanlagen sind zu erhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Ausschluss von hydrogeologischer Beeinflussung der Nachbarbebauung
In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen kann das Grundwasser im Gebiet bis knapp unter Geländeoberkante ansteigen. Es kann daher bei Bauvorhaben im Gebiet, die in das Gelände eingebunden werden, möglicherweise zu Beeinträchtigungen des Grundwasserabflusses dergestalt kommen, dass es in Anstromrichtung zu einem Wasseraufstau kommt und die Nachbarbebauung hierdurch negativ beeinträchtigt wird. Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung des Untergrunds im Gebiet können die kritischen Bereiche nicht abschließend kartiert werden. Aus diesem Grund ist bei jedem Bauvorhaben eine hydrogeologische Beurteilung durchzuführen, in welcher detaillierte Erkundungen im Bereich des Bauvorhabens mit Untersuchungen zur Durchlässigkeit auszuführen sind. Das Gutachten muss aufbauend auf diesen Ergebnissen Aussagen enthalten, ob eine negative Beeinflussung der Nachbarbebauung gegeben ist oder diese ausgeschlossen werden kann.
Siehe auch: Geotechnischer Bericht GMP GmbH & Co.KG vom 17.11.2022 (Anlage in der Begründung)
Siehe auch: Informationsblatt zum Bauen im Grundwasser und zur Bauwasserhaltung, Wasserwirtschaftsamt München, Stand November 2022.
Für Bauvorhaben, die zu einem Grundwasseraufstau von mehr als 10 cm führen können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG einzuholen, auch wenn das Vorhaben keiner Baugenehmigung bedarf.

2. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierknochen und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.
Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

3. Tier- und Pflanzenschutz (Art. 39 BNatSchG)
§ 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat Rottendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 beteiligt.

3) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 öffentlich ausgelegt.

4) Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 im Internet veröffentlicht.

5) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 und 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut beteiligt.

6) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 und 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

7) Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 erneut im Internet veröffentlicht.

8) Die Gemeinde Rottendorf hat mit Beschluss vom 2024 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2023, geändert am 23.06.2023 und 25.07.2024 als Satzung beschlossen.

9) Ausgefertigt

Rottendorf, den

(Siegel)
(Roland Schmitt, 1. Bürgermeister)

10) Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

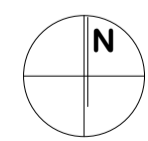
Rottendorf, den

(Siegel)
(Roland Schmitt, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Rottendorf

1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung"

M 1:1.000




aufgestellt: 12.06.2023
geändert: 23.06.2023
geändert: 25.07.2024

bearbeitet: Wegner/Dörfler
gezeichnet: Dörfler
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Beteiligte*r	Stellungnahme	Prüfung auf Abwägungsmaterial	Durch die Verwaltung vorgeschlagenes Prüfungsergebnis
<p>Landratsamt Würzburg Bauplanungsrecht/Städtebau</p>	 <p>Landratsamt Würzburg - Postfach - 97087 Würzburg</p> <p>Gemeinde Rottendorf vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Schmitt Am Rathaus 4 97228 Rottendorf</p> <p>Per E-Mail</p> <p>Unser Zeichen: FSZ-010,1-BLP-2023-23 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom:</p> <p>Ansprechpartner: Frau Friedl/Her Lobert</p> <p>Telefon: 0931 8003-5425 -5412 Fax: 0931 8003-90-9426; 905412 E-Mail: g.lobert@lr.wue.bayern.de Zimmer-Nr. 509</p> <p>Würzburg 18.09.2024</p> <p>Vollzug des Baugesetzbuches: Bauleitplanung der Gemeinde Rottendorf 1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung" i.d.F. vom 25.07.2024</p> <p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Planentwurf wie folgt Stellung: Bauplanungsrecht/Städtebau Aus verfahrensrechtlicher Sicht sind keine Anmerkungen veranlasst. Aus bauplanungsrechtlicher-technischer Sicht ergehen folgende Hinweise: In der Plandarstellung sind noch die Höhenlinien einzutragen und unter zeichnerische Hinweise aufzuführen.</p>	<p>Die Höhenlagen der unteren Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen wurden in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzt. Eine weitere Information zu Höhenlagen ist daher nicht planungsrelevant und würde die Lesbarkeit der Planzeichnung erschweren.</p>	<p>Der Bebauungsplan mit Begründung wird nicht geändert.</p>
	<p>Textliche Festsetzungen: Es wird empfohlen die planzeichnerische Festsetzung zu den zwingend festgesetzten Vollgeschossen auch bei den textlichen Festsetzungen aufzuführen.</p>	<p>Die Festsetzung der Geschossigkeit durch Planzeichen ist nach der Planzeichenverordnung ausreichend zur Regelung des Planungsziels. Im Sinne eines „Schlanken Bebauungsplans“ nach der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr soll der Umfang der Festsetzungen auf das notwendige Maß reduziert werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan mit Begründung wird nicht geändert.</p>
	<p>Zu Ziffer 5.3: Es wird empfohlen für alle Bereiche eine Festsetzung bezüglich der Stellplätze zu treffen.</p>	<p>Festsetzung bezüglich der Stellplätze für alle Bereiche: Die Festsetzung zu Stellplätzen in den MDW 5 und MDW 6 wurde zum Schutz der großen rückwärtigen Grundstücksfreiflächen auf diesen Grundstücken getroffen. Diese räumliche Besonderheit ist in den anderen Bereichen nicht vorhanden. Es ergibt sich daher kein Anlass für eine Gleichbehandlung aller Bereiche.</p>	<p>Der Bebauungsplan mit Begründung wird nicht geändert.</p>

Landratsamt Würzburg Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz	<p>Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz</p> <p>Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.</p> <p>Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 HG).</p> <p>Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden</p>	Nicht planungsrelevante Hinweise, da die Entwässerungseinrichtungen bereits bestehen.	-
	Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.	Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.	Der Bebauungsplan mit Begründung wird nicht geändert.
	Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.	Die Gebäudebegrünung ist bereits in der Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Rottendorf geregelt.	Der Bebauungsplan mit Begründung wird nicht geändert.
	<p>Laut dem geotechnischen Bericht des Büro GMP Geotechnik GmbH & Co.KG sind mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer(Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.</p>	Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt.	-
	Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben/ Grundwasseraufstau kommt oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte	Nicht planungsrelevante Hinweise	Die Hinweise zu wasserrechtlichen Genehmigungen werden zur Kenntnis genommen.

	ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.		
	Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.	Keine planändernden Anregungen und Hinweise	-
Landratsamt Würzburg Immissionsschutz	<p>Immissionsschutz</p> <p>Der Immissionsschutz war in der 1. Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Bauernsiedlung bereits beteiligt und hierzu Stellung genommen. Von Seiten des Immissions-schutzes bestanden keine Einwände.</p> <p>In der Fassung vom 25.07.2024 haben sich keine für den Immissions-schutz relevanten Änderungen ergeben. Es bestehen weiterhin keine Einwände.</p>	Keine Anregungen und Hinweise	-
Landratsamt Würzburg Naturschutz	<p>Naturschutz</p> <p>Die vorliegenden Entwürfe entsprechen den naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen.</p>	Keine Anregungen und Hinweise	-
Landratsamt Würzburg Denkmalpflege	<p>Denkmalpflege</p> <p>Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Rottendorf zur Aufstellung des Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ i. d. F. vom 25.07.2024 wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft. Im vorliegenden Fall werden die denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt, folgender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten: „2. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG) Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.“ Es ergehen keine weiteren Auflagen oder Hinweise.</p>	Keine Anregungen und Hinweise	-

Landratsamt Würzburg Gesundheitsamt	Gesundheitsamt Auch zum aktuellen Zeitpunkt (2. Behördenbeteiligung im beschleunigten Verfahren nach BauGB) sind die Belange des Gesundheitsamtes (Trinkwasser, Orts- und Siedlungshygiene, Direktpfad Boden-Mensch) bei o.g. Bausache ausreichend gewürdigt.	Keine Anregungen und Hinweise	-
Landratsamt Würzburg Kreisentwicklung	Kreisentwicklung Es wird auf die Stellungnahme im Rahmend er ersten Behördenbeteiligung verwiesen. Durch die Bebauungsplanänderung werden weiterhin die Nutzungen von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichem Nebenerwerb ermöglicht. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont. Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen weiterhin keine Einwände gegen das Vorhaben.	Keine Anregungen und Hinweise	-
Landratsamt Würzburg Klimaschutz	Klimaschutz Der Stabsstellenfachbereich Klimaschutz Energiewende und Mobilität beim Landratsamt Würzburg (SFB 7) verweist auf die Stellungnahme im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung. Stellungnahme im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung: Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Bauernsiedlung" soll im Geltungsbereich eine maßvolle Nachverdichtung auf den relativ großen Grundstücken zugelassen werden. Zur Sicherung einer maßvollen Nachverdichtung wird hierbei für den Fall der Grundstücksteilung eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt sowie die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,6 ha. Durch die Bebauungsplanänderung werden weiterhin die Nutzungen von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichem Nebenerwerb ermöglicht. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont. Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Gemeinde Rottendorf und dem beauftragten Planungsbüro in digitaler Fassung übermittelt. Mit freundlichen Grüßen gez. Löbert	Keine Anregungen und Hinweise	-

<p>Fernwasserversorgung Franken</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Fernwasserversorgung Franken</p> </div> <p>FWF – Fernwasserstelle 2 – 97215 Uffenheim</p> <p>Gemeinde Rottendorf Christine Konrad Am Rathaus 4 97228 Rottendorf</p> <p>Ingenieurbüro Anfrage - Bauleit- /Flächennutzungsplanung Gemeinde Rottendorf – 1. Änderung Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 BauGB</p> <div style="text-align: right; font-size: small;"> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 20.08.2024, 20:04, VHS 09.08.2024 11:45:04</p> <p>Auskunft erstellt: Mitarbeiter der Planauskunft</p> <p>Telefon: 09342 939-0</p> <p>E-Mail: planauskunft@fernwasser-franken.de</p> <p>Datum: 09.08.2024</p> </div>	<p>nicht planungsrelevante Hinweise</p>	<p>Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------------------------	---	---	--


Sehr geehrte Damen und Herren,
die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt. Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.


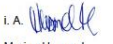
Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.


Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Fernwasserversorgung Franken
(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt daher keine Unterschrift.)

<p>Mainfranken Netze GmbH</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="font-size: small;">Mainfranken Netze GmbH, Haugerring 6, 97070 Würzburg</p> <p style="font-size: x-small;">Ihr Zeichen Christine Konrad Ihre Nachricht vom 08.08.2024 Unser Zeichen NG-P / mh-ab # 104 Ihr Ansprechpartner Frau Marina Hummel</p> <p style="font-size: x-small;">Telefon 0931 361681 Telefax 0931 361488 E-Mail stellungnahme@mfn.de</p> <p style="font-size: x-small;">Datum 19.08.2024</p> <p style="font-size: x-small;">1. Änderung Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und 4 BauGB</p>		<p>nicht planungsrelevante Hinweise</p>	<p>Die Hinweise auf Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------------------	--	--	---	---

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasser-versorgung Würzburg GmbH (TWV). Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.
s muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden. Die Versorgung mit Strom für Netzanschlüsse bis 30 kW kann aus dem bestehenden Netz erfolgen. Anschlüsse größerer Leistung sind gesondert mit uns zu klären.
Sollten im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen entstehen, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind Herr Klopf, ☎ 0931 36-1085, Manuel.Klopf@wvv.de oder Herr Kraus, ☎ 0931 36-1779, ominik.Kraus@wvv.de (STW).
Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.
Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.
Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasser-versorgung Würzburg GmbH (TWV). Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

	<p>Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.</p> <p>Die Versorgung mit Strom für Netzanschlüsse bis 30 kW kann aus dem bestehenden Netz erfolgen. Anschlüsse größerer Leistung sind gesondert mit uns zu klären.</p> <p>Sollten im Bereich der Baumaßnahme öffentliche Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen entstehen, sind diese lt. Art. 51 (1) BayStrWG zu beleuchten. Ansprechpartner hierfür sind Herr Klopff, ☎ 0931 36-1085, Manuel.Klopff@wvv.de oder Herr Kraus, ☎ 0931 36-1779, ominik.Kraus@wvv.de (STW).</p> <p>Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.</p> <p>Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Freundliche Grüße Mainfranken Netze GmbH</p> <hr/> <p>i. V.  Alexander Walkhoff</p> <p>i. A.  Marina Hummel</p>		
--	--	--	--

<p>Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld</p>	 <p>Bayernwerk Netz GmbH Dillberg 10 97228 Marktheidenfeld www.bayernwerk-netz.de</p> <p>Gemeinde Rottendorf Bauverwaltung Frau Konrad bzw. Vertretung Am Rathaus 4 97226 Rottendorf</p> <p>Gemeinde Rottendorf; 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“. Erneute Beteiligung der Behörden und TdB gem. § 4 BauGB Ihr Schreiben vom 08. August 2024. Ihr Zeichen Christine Konrad</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH Dillberg 10 97228 Marktheidenfeld www.bayernwerk-netz.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner Thomas Lang Kundenservice-Marktheidenfeld T. 09391 905 0 marktheidenfeld@bayernwerk.de Unser Zeichen: BAGE TFMF - Lg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die erneute Beteiligung an der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bauernsiedlung“ in Rottendorf, Lkr. Würzburg. Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauernsiedlung“ befinden sich mehrere Gas Hausanschlüsse und Gas Hauptleitungen unseres Unternehmens. Alle Versorgungsleitungen haben einen Schutzzonenbereich von 1mtr. beidseits der Trassenachse. Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt. Diese Plankopie ist nicht für Maßentnahmen geeignet und dient somit nur für Planungszwecke. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände. Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Auch hier gilt: Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt GAS/ Kabel/ Freileitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen</p>	<p>nicht planungsrelevante Hinweise</p>	<p>Die Hinweise auf Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--	---	---

	<p>Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung(en) mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung(en) sind zudem nur in Handschachtung zulässig. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt Sicherheitshinweise GAS Kabel Frltg. mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.</p> <p>Weiterhin weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Wenden Sie sich bei Bedarf, mindestens zwei Arbeitswochen vor Baubeginn, bei unserem GAS-Service im Kundencenter Marktheidenfeld unter bag-sguf@bayernwerk.de bzw. der Rufnummer 0931 300 2151 zwecks Unterweisung bzw. Begehung.</p> <p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bauernsiedlung“ in Rottendorf Lkr. Würzburg, zuletzt geändert am 25.07.2024, bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Beteiligen Sie uns auch weiterhin unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p> <p style="text-align: right;">Freundliche Grüße</p> <p style="text-align: right;">Bayernwerk Netz GmbH <small>Digital unterschrieben von Thomas Lang Datum: 2024.08.14 08:35:34 +0200</small></p> <p style="text-align: right;">i.A.</p>		
--	--	--	--

Anlage 1

Vorschlag der Verwaltung zu den Prüfungs- und Abwägungsergebnissen zur erneuten Veröffentlichung gem. BauGB

1. Änderung Bebauungsplan „Bauernsiedlung“



Agenda21 in Rottendorf

Bericht im Gemeinderat

Tätigkeiten in den Jahren 2023/2024

Kulturstall

wichtigste Veranstaltungen: Kulturherbst des Landkreises

2023: „Äpfel, Streuobst, Leben in früheren Zeiten“



Kulturstall geöffnet, Apfelsaft und Apfelkuchen, Apfelbestimmung, Aktionen für Kinder, Ausstellung zum Thema Streuobst (BN Rottendorf), Führung zu Rottendorfer Streuobstbäumen...

2024: Landwirtschaft früher: Von der Aussaat bis zum Brot

Unser Programm war so attraktiv, dass unsere Veranstaltung in einem ankündigenden Artikel der MainPost vom 19.9.24 zum Kulturherbst als eine von sieben vorgestellten Veranstaltungen genannt wurde.



Das Programm:

- Ausstellung alter landwirtschaftlicher Geräte (*mit Erklärungen zu den Ausstellungsstücken, gesprochen von Bruno Hegler*)
- Verschiedene Getreidesorten
- Aktionen zum Mitmachen
 - Dreschen mit dem Dreschflegel
 - Reinigen der Getreidekörner von der Spreu
 - Getreide zu Mehl mahlen
 - Brot und Stockbrot backen
 - Butter herstellen
- Ausstellung zum Feldhamster (BN-Ortsgruppe Rottendorf)





Außer zum Kulturherbst und beim Dorffest wird der Kulturstall geöffnet:

- Am Internationalen Museumstag
- Für interessierte Gruppen nach Anmeldung
- Für Schulklassen

Wir beobachten:

- Kinder haben viel Spaß bei den Mitmachaktionen.
- Viele Erwachsene freuen sich an alten Geräten, die sie aus ihrer Kindheit kennen.

Der Kulturstall – ein Problem

- Der ehemalige Stall ist eingerichtet, die Ausstellungsstücke beschriftet und können dem Publikum gezeigt werden, wenn sie ab und zu gesäubert werden. Allerdings gibt es ein unpassendes Garagentor.
- Die Scheune ist – vor allem seit der Coronazeit – chaotisch. Die Sammlungsstücke sind ungeordnet, z.T. übereinander getürmt und schmutzig. Nur mit mühsamem Umräumen gelangt man an ein benötigtes Stück.
- Große Teile der Sammlung befinden sich auf den Dachböden.
- Es gibt viel zu wenig Ehrenamtliche, die mitarbeiten wollen.

Lösung: ???

Bauernmarkt und FairTrade

Die Agenda ist sowohl beim Bauernmarkt-Team als auch bei der FairTrade-Gruppe beteiligt.



Den Bauernmarkt zu organisieren, ist keine Kleinigkeit, aber er ist eine Bereicherung für Rottendorf. Deshalb großes Lob an das Team.

Zu einem wichtigen Event der FairTrade Gruppe hat sich die Modeschau mit „fairer“ Kleidung entwickelt.



Aktionen auf dem Bauernmarkt

Zusammenarbeit mit anderen Gruppen

- Faire Rosen
- Weihnachtsschokolade
- Schule: mehrere Aktionen, u. a. zur Textillieferkette
- Strickgruppe aus dem Haus der Begegnung: Schals und Mützen für einen guten Zweck
- Frau Lick: Weihnachtsartikel. Der Erlös ging an ein Projekt gegen Genitalverstümmelung in Afrika
- Elternbeiräte der Kindergärten: Kuchen, Popcorn und Spielmöglichkeiten für die Kinder
- Partnerschaftskomitee: Crepes

Weitere FairTrade-Aktionen:

- Faires Frühstück
- FairNeedle
- FairReisen
- fairer Kaffee und faire Snacks im Wasserschloss
- Und: Rottendorf ist wieder Fair-Trade-Town!

Jahrgangsbäume

2023



Im Jahr 2023 wurde eine baumförmige Sorte der Felsenbirne vor dem frisch renovierten Bahnhofsgebäude gepflanzt.

2024



Hier steht der Apfelbaum noch einsam hinter dem Kindergarten am Grasholz.



Hier sind die Feierlichkeiten voll im Gang.

Balkonsolaranlagen



Förderung von Balkonkraftwerken

Am 24.3.23 beschloss der Gemeinderat die Richtlinie zur Förderung von Balkon-Kraftwerken rückwirkend zum 01.01.2023. Diese Förderung geht auf einen Antrag der Agenda 21 zurück; der Beschluss geht sogar noch über die Forderung der Agenda hinaus.

Großes Interesse fand die Balkonsolaranlage, die beim Dorffest aufgebaut und erklärt wurde.

Unternehmertreff – eine gute Tradition in Rottendorf

Im Jahr 2023 konnte nach mehreren Coronajahren wieder ein Unternehmertreff stattfinden. Diesmal konnte die Kompostanlage besichtigt werden.

Die zahlreichen Teilnehmer bekamen einen umfassenden Eindruck davon, wie professionell und umweltverträglich die Aufarbeitung des Inhalts der Biotonnen und des angelieferten Grünguts vor sich geht, aber auch davon, welche Probleme durch Fehlwürfe entstehen.

2024 gab es infolge unglücklicher Umstände (Absagen und Krankheit) leider keinen Unternehmertreff.

Nachhaltige Ortsbegehungen



2023



2024



Viele Teilnehmer entdecken Bereiche in Rottendorf, die sie noch nicht kannten.

Vogelnistkästen



Jedes Jahr werden die vielen Vogelnistkästen in den Wäldern von der engagierten Nistkastentruppe gereinigt und protokolliert. Defekte Kästen werden ersetzt.

Workshop „Umsetzungsmöglichkeiten der Agenda 2023 in Rottendorf“

Bei diesem Workshop der am 5.10.22 stattfand, wurden von den Teilnehmern aus den 17 „Sustainable Goals“ folgende besonders wichtige Ziele ausgewählt und konkrete Forderungen dazu formuliert:

- a. Gesundheit und Wohlergehen
- b. Bezahlbare und saubere Energie
- c. Nachhaltige Städte und Gemeinden
- d. Maßnahmen zum Klimaschutz/Naturschutz

Was ist daraus geworden?

Zunächst eine übersichtliche Zusammenstellung der Forderungen nach Themen und Zuständigkeit (Gemeinde, Agenda, Vereine, Bürger).

Was wurde abgearbeitet?

Von der Agenda21:

Zu a: Eine Zusammenstellung sämtlicher Angebote für Sport und Bewegung in Rottendorf, die im Gemeindeblatt veröffentlicht wurde.

Zu b: Ein Antrag an den Gemeinderat zur Förderung von Balkonsolaranlagen, der positiv beschieden und sogar verlängert wurde.

Zu c: Alles was mit Bauernmarkt und FairTrade zusammenhängt

Zu d: Beiträge zu den Themen Mittelwald, Streuobst, Insektenschutz

Von der Gemeinde:

Zu a: Ärzte in der Gemeinde

Zu b: Photovoltaik, Ladestationen

Zu c: „Kiesgärten-Verordnung“

Zu d: Wiesen etc.

Biotope

Nachhaltigkeit im Sinne der weltweiten Agenda 21/30 bezieht sich nicht nur auf die Schaffung und Erhaltung guter Lebensbedingungen für die Menschen, sondern für alle Lebewesen.

Das geht am besten durch den Schutz der Lebensräume (Biotope).

Die faszinierendsten und besonders erhaltenswerten Biotope, die wir in Rottendorf haben, sind die Mittelwälder.

Von großer Bedeutung sind auch Streuobstbestände und artenreiche Wiesen.

Streuobstbäume



Viele Streuobstbäume brauchen dringen einen Schnitt. Zusammen mit dem Bauhof suchen wir seit Jahren nach einer Lösung.

Die Agenda konnte den Kontakt zwischen Gemeinde und der Streuobstberaterin des Landkreises vermitteln und begleiten: Vor kurzem konnte der Antrag auf Förderung abgegeben werden. Der Landschaftspflegeverband wird 60 Obstbäume schneiden, so dass ihr Erhalt sichergestellt wird.



Die Förderung gilt nicht für Ausgleichsflächen.
„Dringend gesucht: Zertifizierte Obstbaumpfleger und solche, die es werden wollen“ – alle Details im Mitteilungsblatt, aber leider erfolglos.

Mittelwald



- Jahrhundertealte Waldwirtschaftsform
- Selten geworden
- Nur Laubbäume (mindestens 16 Arten): wenig anfällig
- Sehr artenreich
- Bei falscher Bewirtschaftung zu dunkel

- Bei uns noch traditionell durch Holzrechtler bewirtschaftet

Türkenbundlilie und Hirschkäfer sind Beispiele für geschützte Mittelwald-Arten



Landschaftspflegekonzept Bayern



1996

Band II.13
Lebensraumtyp
Nieder- und Mittelwälder



Bayerisches
Staatsministerium
für Landesentwicklung
und Umweltfragen

ANL Bayerische Akademie
für Naturschutz und
Landschaftspflege

Der staatliche und verbandliche Naturschutz erkannte seit etwa einem Jahrzehnt zunehmend die große Bedeutung der übriggebliebenen Mittel- und Niederwaldbiotope: Für Nordbayern haben viele dieser Bestände etwa denselben Stellenwert wie die Streuwiesen des Alpenvorlandes.





 Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft

Mittel- und Niederwälder in Franken

FRÄNKISCHE BESONDERHEIT UND HOTSPOT DER ARTENVIELFALT

Mit Mittel- und Niederwäldern sind viele großräumige, naturnahe Waldflächen in Franken verbunden. Sie sind die letzten Reste von Buchen- und Buchenmischwäldern, die im 19. Jahrhundert fast vollständig abgeholzt wurden. Heute sind diese Wälder als Naturdenkmale geschützt und stellen eine wichtige Lebensgrundlage für viele Tier- und Pflanzenarten dar.

MITTELWALDENENTWICKLUNG: ZWISCHEN LICHT UND SCHATTEN

Die Entwicklung von Mittelwäldern ist ein dynamischer Prozess, der von der Lichtsituation im Wald abhängt. In lichtreichen Bereichen (z.B. nach Störungen) dominieren lichtliebende Arten wie Buche, Eiche und Buchenmischwälder. In lichtarmen Bereichen (z.B. im dichten Bestand) dominieren lichtunempfindliche Arten wie Buche, Buchenmischwälder und Buchenmischwälder.



Die Entwicklung von Mittelwäldern ist ein dynamischer Prozess, der von der Lichtsituation im Wald abhängt. In lichtreichen Bereichen (z.B. nach Störungen) dominieren lichtliebende Arten wie Buche, Eiche und Buchenmischwälder. In lichtarmen Bereichen (z.B. im dichten Bestand) dominieren lichtunempfindliche Arten wie Buche, Buchenmischwälder und Buchenmischwälder.

DER WALD ALS WICHTIGSTE RESSOURCE

Mittel- und Niederwälder prägen über Jahrhunderte die Landschaft in Franken. Sie sind eine wichtige Lebensgrundlage für viele Tier- und Pflanzenarten und stellen eine wichtige Lebensgrundlage für viele Tier- und Pflanzenarten dar.

Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
 www.lfw.bayern.de

Arten im Porträt

VIELFÄLTIGES LEBEN DURCH VIELFÄLTIGE STRUKTUREN

Die Mittel- und Niederwälder sind ein Hotspot der Artenvielfalt. Sie beherbergen eine große Anzahl an Tier- und Pflanzenarten, die hier ihren Lebensraum gefunden haben.



Der Blaukehlchen ist ein kleiner, lebhaftes Vögelchen. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Fauna in Mittel- und Niederwäldern.



Der Kleinkuckuck ist ein kleiner, lebhaftes Vögelchen. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Fauna in Mittel- und Niederwäldern.



Die Große Schmetterling ist ein großer, lebhaftes Schmetterling. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Fauna in Mittel- und Niederwäldern.



Die Große Schmetterling ist ein großer, lebhaftes Schmetterling. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Fauna in Mittel- und Niederwäldern.

Die Vielfalt der Artenvielfalt ist ein Ergebnis der Vielfalt der Strukturen in Mittel- und Niederwäldern. Die Vielfalt der Strukturen ist ein Ergebnis der Vielfalt der Artenvielfalt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
 www.lfw.bayern.de

Triebig: mittelwaldgemäß stark aufgelichtet



Die Agenda setzte sich bei Waldbegehungen, Infoveranstaltungen und Besprechungen für eine korrekte Bewirtschaftung der Mittelwälder ein.

Schmetterlingswiese



Die Vorschläge der Agenda zur Gestaltung dieser Wiese sind dem Gemeinderat bekannt.

Das Haslachtal in Gerbrunn hat sich zu einem Insektenparadies entwickelt.

Die Bereiche um die Landleite könnten die Fortsetzung davon werden.

Die Schmetterlingswiese wäre ein weiterer Trittstein.

Und ein Wohlfühlplatz für Menschen wäre sie auch.



Ein Highlight des Jahres 2024

beobachtet und abgelichtet neben dem Radweg entlang der B8

Kleiner Schillerfalter (*Apatura ilia*)

Vorwarnliste (V)



Danke für Ihre Zeit und Aufmerksamkeit!

Entwurf

Satzung für die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung – HStS) vom 11.10.2024

Aufgrund des Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Rottendorf folgende Satzung:

§ 1 Steuertatbestand

¹Das Halten eines über vier Monate alten Hundes im Gemeindegebiet unterliegt einer gemeindlichen Jahresaufwandsteuer nach Maßgabe dieser Satzung. ²Maßgebend ist das Kalenderjahr.

§ 2 Steuerfreiheit

Steuerfrei ist das Halten von

1. Hunden allein zu Erwerbszwecken, insbesondere das Halten von
 - a. Hunden in Tierhandlungen,
 - b. Hunden, die zur Bewachung von zu Erwerbszwecken gehaltenen Herden notwendig sind und zu diesem Zwecke gehalten werden,
2. Hunden des Deutschen Roten Kreuzes, des Arbeiter-Samariterbundes, des Malteser-Hilfsdienstes, der Johanniter-Unfallhilfe oder des Technischen Hilfswerkes, die ausschließlich der Durchführung der diesen Organisationen obliegenden Aufgaben dienen,
3. Hunden ausschließlich zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben,
4. Hunden, die von Mitgliedern der Truppen oder eines zivilen Gefolges verbündeter Stationierungstreitkräfte sowie deren Angehörigen gehalten werden,
5. Hunden, die von Angehörigen ausländischer diplomatischer oder berufskonsularischer Vertretungen in der Bundesrepublik Deutschland gehalten werden,
6. Hunden, die aus Gründen des Tierschutzes vorübergehend in Tierasylen oder ähnlichen Einrichtungen untergebracht sind,
7. Hunden, die die für Rettungshunde vorgesehenen Prüfungen bestanden haben und als Rettungshunde für den Zivilschutz, den Katastrophenschutz oder den Rettungsdienst zur Verfügung stehen,
8. Hunden, die für Blinde, Taube, Schwerhörige oder völlig Hilflose unentbehrlich sind.

§ 3 Steuerschuldner, Haftung

(1) ¹Steuerschuldner ist der Halter des Hundes. ²Hundehalter ist, wer einen Hund im eigenen Interesse oder im Interesse seiner Haushalts- oder Betriebsangehörigen aufgenommen hat. ³Als Hundehalter gilt auch, wer einen Hund in Pflege oder Verwahrung genommen hat oder auf Probe oder zum Anlernen hält. ⁴Alle in einen Haushalt oder einen Betrieb aufgenommenen Hunde gelten als von ihren Haltern gemeinsam gehalten.

(2) Halten mehrere Personen gemeinsam einen oder mehrere Hunde, sind sie Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Hundehalter haftet der Eigentümer des Hundes für die Steuer.

Entwurf

§ 4

Wegfall der Steuerpflicht, Anrechnung

(1) Die Steuerpflicht entfällt, wenn ihre Voraussetzungen in weniger als drei aufeinander folgenden Monaten im Kalenderjahr erfüllt werden.

(2) ¹Tritt an die Stelle eines verstorbenen oder veräußerten Hundes, für den die Steuerpflicht im Kalenderjahr bereits entstanden und nicht nach Abs. 1 entfallen ist, bei demselben Halter ein anderer Hund, entfällt für dieses Kalenderjahr die weitere Steuerpflicht für den anderen Hund.

²Tritt in den Fällen des Satzes 1 an die Stelle eines verstorbenen oder veräußerten Hundes ein Kampfhund, entsteht für dieses Kalenderjahr hinsichtlich dieses Kampfhundes eine weitere Steuerpflicht mit einem Steuersatz in Höhe der Differenz aus dem erhöhten Steuersatz für Kampfhunde und dem Steuersatz, der für den verstorbenen oder veräußerten Hund gegolten hat.

(3) ¹Ist die Steuerpflicht eines Hundehalters für das Halten eines Hundes für das Kalenderjahr oder für einen Teil des Kalenderjahres bereits in einer anderen Gemeinde der Bundesrepublik Deutschland entstanden und nicht später wieder entfallen, ist die erhobene Steuer auf die Steuer anzurechnen, die dieser Hundehalter für das Kalenderjahr nach dieser Satzung zu zahlen hat. ²Mehrbeträge werden nicht erstattet.

§ 5

Steuermaßstab und Steuersatz

(1) ¹Die Steuer beträgt

für den ersten Hund	30,00 Euro,
für den zweiten Hund	50,00 Euro,
für jeden weiteren Hund	50,00 Euro,
für den ersten Kampfhund	500,00 Euro,
für den zweiten Kampfhund	750,00 Euro,
für jeden weiteren Kampfhund	750,00 Euro.

²Hunde für die eine Steuerbefreiung nach § 2 gewährt wird, sind bei der Berechnung der Anzahl der Hunde nicht anzusetzen. ³Hunde, für die die Steuer nach § 6 ermäßigt wird, gelten als erste Hunde.

(2) ¹Kampfhunde sind Hunde, bei denen auf Grund rassenspezifischer Merkmale, Zucht und Ausbildung von einer gesteigerten Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen oder Tieren auszugehen ist. ²Kampfhunde im Sinne dieser Vorschrift sind alle in § 1 der Verordnung über Hunde mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit genannten Rassen und Gruppen von Hunden sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden.

§ 6

Steuerermäßigungen

(1) ¹Die Steuer ist um die Hälfte ermäßigt für

1. Hunde, die in Einöden oder Weilern gehalten werden. ²Als Einöde gilt ein Anwesen, dessen Wohngebäude mehr als 500 m Luftlinie von jedem anderen Wohngebäude entfernt sind. Als Weiler gilt eine Mehrzahl benachbarter Anwesen, die zusammen nicht mehr als 300 Einwohner zählen und deren Wohngebäude mehr als 500 m von jedem anderen Wohngebäude entfernt sind.

Entwurf

2. Hunde, die von Forstbediensteten, Berufsjägern oder Inhabern eines Jagdscheines ausschließlich oder überwiegend zur Ausübung der Jagd oder des Jagd- oder Forstschatzes gehalten werden, sofern nicht die Hundehaltung steuerfrei ist. Die Steuerermäßigung tritt nur ein, wenn die Hunde die Brauchbarkeitsprüfung oder eine ihr gleichgestellte Prüfung nach § 21 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Jagdgesetzes mit Erfolg abgelegt haben.

²Die Steuerermäßigung nach Satz 1 kann nur für jeweils einen Hund des Steuerpflichtigen beansprucht werden. ³Sind sowohl die Voraussetzungen des Satzes 1 Nr. 1 als auch des Satzes 1 Nr. 2 erfüllt, wird die Steuer nur einmal ermäßigt.

(2) ¹Wird ein Hund aus einem nach den Vorschriften der Abgabenordnung als steuerbegünstigt anerkannten und mit öffentlichen Mitteln geförderten inländischen Tierheim oder Tierasyl vom Halter von dort in seinen Haushalt aufgenommen, ermäßigt sich die Steuer für jeden Monat der Hundehaltung um ein Zwölftel des Steuersatzes. ²Die Steuerermäßigung wird längstens für die ersten zwölf Monate der Hundehaltung nach Aufnahme in den Haushalt gewährt.

§ 7

Allgemeine Bestimmungen für Steuerbefreiung und Steuerermäßigung

(1) ¹Steuerermäßigungen werden auf Antrag gewährt. ²Der Antrag ist bis zum Ende des Kalenderjahres zu stellen, für das die Steuerermäßigung begehrt wird. ³In dem Antrag sind die Voraussetzungen für die Steuervergünstigung darzulegen und auf Verlangen der Gemeinde glaubhaft zu machen. ⁴Maßgebend für die Steuerermäßigung sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. ⁵Beginnt die Hundehaltung erst im Laufe des Kalenderjahres, ist dieser Zeitpunkt entscheidend.

(2) Für Kampfhunde wird keine Steuerbefreiung nach **§ 2 Nr. 7 und 8** und keine Steuerermäßigung gewährt.

§ 8

Entstehen der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des jeweiligen Kalenderjahres oder - wenn der Steuertatbestand erst im Verlauf eines Kalenderjahres verwirklicht wird - mit Beginn des Tages, an dem der Steuertatbestand verwirklicht wird.

§ 9

Fälligkeit der Steuer

Die Steuerschuld ist mit der auf das Kalenderjahr entfallenden Steuer fällig am **01. April** eines jeden Kalenderjahres, frühestens jedoch **einen Monat** nach Bekanntgabe des Steuerbescheids.

§ 10

Anzeigepflichten

(1) Wer einen über vier Monate alten Hund hält, muss ihn innerhalb eines Monats nach Anschaffung unter Angabe von Herkunft, Alter und Rasse sowie unter Angabe, ob die Hundehaltung zu einem Zweck im Sinne des § 2 erfolgt, und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Nachweise der Gemeinde melden.

Entwurf

(2) Wer einen unter vier Monate alten Hund hält, muss ihn innerhalb eines Monats nach Vollendung des vierten Lebensmonats des Hundes unter Angabe von Herkunft, Alter und Rasse sowie unter Angabe, ob die Hundehaltung zu einem Zweck im Sinne des § 2 erfolgt, und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Nachweise der Gemeinde melden.

(3) ¹Zur Kennzeichnung eines jeden angemeldeten Hundes gibt die Gemeinde eine Hundesteuermarke aus, die der Hund außerhalb der Wohnung des Hundehalters oder seines umfriedeten Grundbesitzes stets tragen muss. ²Der Hundehalter ist verpflichtet, einem Beauftragten der Gemeinde die Steuermarke auf Verlangen vorzuzeigen; werden andere Personen als der Hundehalter mit dem Hund angetroffen, sind auch diese Personen hierzu verpflichtet.

(4) ¹Der steuerpflichtige Hundehalter (§ 3) soll den Hund innerhalb eines Monats bei der Gemeinde abmelden, wenn er ihn veräußert oder sonst abgeschafft hat, wenn der Hund abhandengekommen oder tot ist oder wenn der Halter aus der Gemeinde weggezogen ist. ²Mit der Abmeldung des Hundes ist die noch vorhandene Hundesteuermarke an die Gemeinde zurückzugeben.

(5) Fallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung weg, ist das der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Wegfall anzuzeigen.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese Hundesteuersatzung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

(2) Mit Ablauf des 31. Dezember 2024 tritt die Hundesteuersatzung vom 15.12.1980 in der Fassung vom 20.12.2000 außer Kraft.

Rottendorf, XX.10.2024

Gemeinde Rottendorf

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister