

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES RÜDENHAUSEN

im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne
„Gewerbegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet Süd“

BEGRÜNDUNG

AUFTRAGGEBER:

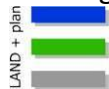
MARKT RÜDENHAUSEN
MARKTSTRASSE 13
97355 RÜDENHAUSEN

vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Ackermann

Rüdenhausen, den
(Unterschrift und Stempel)



Planung:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + STADTPLANER

Robert Knidlberger
Am Linsenbergr 9

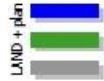
97797 Wartmannsroth
Tel 09732-780002 · Fax 09732-780003
Email: buero@landundplan.de

Stand: 01. Juli 2015

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

1 Begründung und Planungsanlass:

Planungsanlass:

Der Markt Rüdenhausen plant zur städtebaulichen Neuordnung im Norden und Süden des Ortskernes die städtebauliche Ordnung im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ und Gewerbegebiet Süd“.

Der Markt Rüdenhausen beschloss in den Gemeinderatssitzungen vom 4. August und vom 22. August 2014 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Begründung:

Hintergrund der Änderung des Flächennutzungsplanes sind veränderte und zukünftige Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1982 (genehmigte Fassung), sowie der 2. Änderung im Jahr 2006.

Änderungspunkt 3.1: Gewerbegebiet Nord

Durch den jahrelangen Leerstand der ehemaligen Rastanlage war ein städtebaulicher Misstand vorhanden.

Durch den Antrag eines Investors für das Areal der sogenannten Lomo-Tankstelle auf Neuerrichtung eines Rastplatzes mit Hotel, Tankstelle und bewachtem Parkplatz sowie einer Verkaufsstätte ergibt sich die Möglichkeit für den Markt Rüdenhausen, das am Ortseingang befindliche Areal neu zu beleben.

Im Parallelverfahren mit der beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Rüdenhausen Nord soll die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Im Zuge dessen sollte das gesamte Gebiet im Norden erweitert und nach den aktuellen immissionsrechtlichen Verfahren baurechtlich neu geordnet werden.

Änderungspunkt 3.2: Gewerbegebiet Süd

Zwischen der jetzigen Bundesstraße B 286 nach Castell und dem Grünzug um die Schirnbachquelle war bereits im Flächennutzungsplan von 1982 eine Gewerbefläche ausgewiesen. Diese ist im nordostseitigen Rand bereits von Gewerbeflächen bebaut.

Im Rahmen der derzeit laufenden Unternehmensflurbereinigung Rüdenhausen 4, sowie der Neutrassierung der Umgehungsstraße wurde der Wunsch der Gemeinde geäußert, die Grenzen des Gewerbegebiets Süd zu verschieben und die Fläche der Gewerbegebietsausweisung zu reduzieren.

Verfahren:

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet Süd“ erfolgen.

Umweltprüfung:

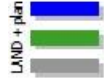
Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Absatz 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen.

Hierzu wird ein entsprechender Umweltbericht erstellt und als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Satz 3 BauGB angehängt.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

2. Stand der Bauleitplanung und Beschreibung der Lage:

Stand der Flächennutzungsplanung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Rüdenhausen in der genehmigten Fassung vom 04. Oktober 1982 ist nach entsprechendem Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Kitzingen und erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig.

Im Jahre 2006 folgte die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Änderungspunkten der Aufnahme des Mischgebietes „Leyermühle“ und der Anpassung des Gewerbegebietes Süd.

Änderungspunkt 3.1.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die zu überplanenden Grundstücke als Industrieflächen nördlich des bestehenden Flurweges (also das Tankstellenareal), sowie als Gewerbeflächen und gartenbauliche Fläche ausgewiesen.

Änderungspunkt 3.2.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet Süd in seiner Erweiterung hinaus vorhanden und als Gewerbefläche ausgewiesen.

Lage des Planungsgebietes:

Änderungspunkt 3.1.

Das Areal der Änderung befindet sich im Nordwesten des Marktes Rüdenhausen und ist im Süden von ST 2421, im Osten von der jetzigen B 286 sowie im Norden vom Auwaldbereich des Schoßbaches begrenzt.

Im Bestand befindet sich die Fläche des leer stehenden Rasthofes, eine als Spielcasino genutzte Rastanlage, eine Gärtnerei, sowie im Westen das Areal der Ziegelhütte mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung, bzw. leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden.

Die anderen Flächen sind landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Änderungspunkte 3.2.

Das Gebiet der Änderung befindet sich im Süden von Rüdenhausen und wird im Westen von der B 286 mit angebautem Radweg begrenzt. Im Norden und Osten ist der Hangwald um den Schirnbach vorhanden. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie in einer Entfernung von ca. 110 m die Trasse der Umgehungsstraße Rüdenhausen an.

Im Bestand befinden sich im Nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches mehrere Gewerbeeinheiten, sowie Wohngebäude für den Betriebsinhaber. Auf dem Flurstück 714 befindet sich die Ölmühle.

Die geplante Erweiterungsfläche ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

Naturräumlich gehört Rüdenhausen zur Haupteinheit Steigerwaldvorland in Mainfränkischen Platten.

Ein Schutzstatus in Form eines Landschaftsschutzgebietes oder sonstiger Gebiete besteht nicht.

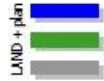
(Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Das Gelände ist annähernd eben.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdtenhausen –

Begründung



ENTWURF

3. Erschließung und Versorgung der Planungsgebiete

Änderungspunkt 3.1. Gewerbe- und Mischgebietsflächen Nord

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 286. Diese soll nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße zur Staatsstraße abgestuft werden.

Innerhalb des Änderungspunktes sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Versorgung mit Strom bereits vorhanden, müssen jedoch den geänderten Gegebenheiten durch Neubau oder Verlegung angepasst werden.

Änderungspunkt 3.2. Gewerbeflächen Süd

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 286. Diese soll nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße zur Gemeindestraße abgestuft werden, eine weitere Anbindung ist die bestehende Industriestraße.

Innerhalb des Änderungspunktes sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Versorgung mit Strom bereits vorhanden, müssen jedoch den geänderten Gegebenheiten durch Neubau oder Verlegung angepasst werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Würzburg (2) in der 2. Änderung liegt Rüdtenhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Entwicklungsachsen verlaufen nicht entlang der Gemeindegrenze.

Hierbei handelt es sich um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region.

Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden.

Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.“

Ein weiteres allgemeines Ziel ist die Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu nennen. Hierbei sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden.

. (Quelle: RP (3), Regionaler Planungsverband)

4.3 Naturschutzrechtliche Planungen und Festsetzungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Gemeindebereich nicht vorhanden.

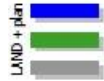
Ein Gewässerentwicklungsplan für den Schoßbach liegt vor, dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, Geltungsbereichsbezogene Empfehlungen sind nicht vorhanden.

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine Funde oder potenzielle Lebensräume europarechtlich streng geschützter Arten vorhanden, innerhalb der parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Änderungspunkt 3.1. Neuordnung der Gewerbeflächen Nord

Planungsrechtliche Situation:

Die Ausweisung der Gewerblichen Flächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO erfolgt auf unterschiedlich genutzten Ackerflächen sowie gewerblich genutzten bzw. leer stehenden Flächen. Im derzeitigen Planstand des Flächennutzungsplanes sind die Flächen als Industriegebietsflächen, Flächen für landwirtschaftliche Nutzung und Gewerbeflächen, sowie teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Eine Bebauungsplanung für den Bereich ist nicht erstellt worden.

Geltungsbereich und Bestand:

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst die Flur-Nr. 311, 312, 313, 314, 315, 550, 550/1, 550/2, 551, 553, 554, 555, 556, 557, 557/1, 558, 559.

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 13,89 ha.

Davon bereits bebaut sind die Flurstücke 557/1 (Raststätte mit Tankstelle), 315 (Rasthaus mit Spielcasino), 311, 312 und 313 mit einer Gärtnerei mit Wohngebäuden und Gewächshäusern, die Flurstücke des Areals Ziegelhütte mit einem Leerstand sowie zwei Gebäuden mit vordringlich Wohnnutzung.

Die restlichen Flächen sind Acker- oder Gärtnereiflächen.

Die Fläche der bestehenden Nutzung beträgt 7,52 ha.

Die Gesamtfläche kann als eben bezeichnet werden, eine Hangkante von über 1 m Höhenunterschied ist entlang der Staatsstraße zwischen der Ziegelhütte und der Gärtnerei vorhanden.

Als erhaltenswerte Vegetationseinheiten ist im Wesentlichen die bestehende Hecke am westlichen Grundstücksrand der Rastanlage zu benennen.

Die Obstbaumreihe auf dem Grundstück 554 ist als bedingt erhaltenswert einzustufen, da maximal 10 Jahre alt.

Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz:

Durch die Überplanung der Flächen ergibt sich eine städtebauliche Struktur, die neben der Möglichkeit der Entwicklung von ungenutzten Flächen auch einen weitgehenden Immissionsschutz und Schutz der Umgebung gewährleistet.

Die Abstufung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet gewährleistet Planungssicherheit auch auf dem umliegenden Flächen. Die in dieser Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Abstufung der ehemaligen Industrieflächen zu Gewerbeflächen ist schalltechnisch die beste Möglichkeit die Mischgebietsnutzungen zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens müssen Festsetzungen über Lärmkontingente und Einschränkungen getroffen werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße mit Einmündung in die B 286 als Stichstraße mit Wendehammer.

Die Zufahrt zum Rasthof verlief bisher über ein Sonderzufahrtsrecht von Seiten des Straßenbauamtes. Auch wenn die B 286 nach Fertigstellung der Umgehungsstraße zu einer

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

Staatsstraße abgestuft wird, ist zu beachten, daß die Ortsdurchfahrtsgrenze derzeit ca. 70 m südlich des Geltungsbereiches liegt.

Die Anbindung an aufnahmefähige innerörtliche Erschließungsstraßen ist somit gesichert. Die weitere technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Gas, Strom und Schmutzwasser) wird über eine Erweiterung der bestehenden Sparten erfolgen.

Naturschutz

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren übernommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und einen Umweltbericht als Teil der Umweltprüfung beizufügen. (§1a, Abs.3 BauGB)

Bodenneuordnung:

Eine Bodenneuordnung ist notwendig.

Bodendenkmalpflege:

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für das Gebiet keine Boden- oder Flurdenkmäler eingetragen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

Änderungspunkt 3.2. Neuordnung der Gewerbefläche Süd

Planungsrechtliche Situation:

Die Ausweisung der Gewerblichen Flächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO erfolgt auf genutzten Ackerflächen sowie gewerblich genutzten Flächen.

Im derzeitigen Planstand des Flächennutzungsplanes sind die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht nicht.

Geltungsbereich und Bestand:

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst die Flur-Nr. 343, 343/1-3, 343/7, 344, 346, 346/1, 347, 348, 348/1-4 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 714

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 5,16 ha.

Davon bereits bebaut mit Gewerbebauten sind die Flurstücke 343/3, 346, 346/1, 347, 348/4, 348/2 und 348/1 sowie die Teilfläche des Flurstücks 714.

Als Grünflächen mit zum Teil erhaltenswerten Baumbestand sind die Flächen 348/3 und 343 zu bezeichnen.

Die Flurstücke 348, 343/7 und 343/1 sind als Ackerflächen genutzt.

Die Fläche der bestehenden gewerblichen Nutzung beträgt 2,21 ha.

Die Gesamtfläche kann als eben bezeichnet werden, eine Hangkante von über 1 m

Höhenunterschied ist am südwestlichen Bereich zwischen dem Gelände und der B 286, die zur Gemeindestraße abgestuft wird vorhanden.

Als erhaltenswerte Vegetationseinheiten sind im Wesentlichen die bestehenden Baumbestände auf den Flurstücken 343 sowie 343/3 zu bezeichnen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

des Marktes Rüdenhausen –

Begründung



ENTWURF

Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz:

Durch die Überplanung der Flächen ergibt sich eine einheitliche städtebauliche Ordnung als Gewerbegebiet.

Die auf dem Flurstück 714 liegende Ölmühle ist ein landwirtschaftlich geprägtes Gewerbeunternehmen. Daher muß dieser bisher unbeplante Bereich in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbefläche mit aufgenommen werden.

Eine Abstufung der Flächen ist nicht erforderlich, da nordöstlich der Gewerbeflächen eine baumbestandene Hangkante besteht.

Der Abstand der Gewerbeflächen zu den nördlich liegenden Wohnbauflächen beträgt mehr als 70,0 m.

Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen über die bestehende Industriestraße sowie über eine zentrale Erschließungsstraße mit Einmündung in die B 286. Die B 286 wird nach Fertigstellung der Umgehungsstraße zur Gemeindestraße in diesem Bereich abgestuft. Es ist jedoch zu beachten, daß die Ortsdurchfahrtsgrenze derzeit ca. 140 m nördlich des Geltungsbereiches liegt.

Die Anbindung an aufnahmefähige innerörtliche Erschließungsstraßen ist somit gesichert. Die weitere technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Gas, Strom und Schmutzwasser) wird über eine Erweiterung der bestehenden Sparten erfolgen.

Naturschutz

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren übernommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und einen Umweltbericht als Teil der Umweltprüfung beizufügen. (§1a, Abs.3 BauGB)

Bodenneuordnung:

Eine Bodenneuordnung ist für den Änderungspunkt 3.2. Gewerbegebiet Süd nicht notwendig.

Bodendenkmalpflege:

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für das Gebiet keine Boden- oder Flurdenkmäler eingetragen.

6. Umweltbericht:

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a Satz 2 und Satz 3 BauGB als getrennter Teil der Begründung beigefügt.