

Begründung zum Flächennutzungsplan

Stadt Dettelbach



16. Änderung des Flächennutzungsplan

(Sonderbaufläche im Ortsteil Neuses am Berg)

Bebauungsplan

Aufstellung: 18.04.2024

Vorentwurf: 03.04.2024

Entwurf: 25.07.2024

Fassung:

Entwurfsverfasser:

WI Weimann
Ingenieure

Weimann Ingenieure GbR
Am Bach 1
97337 Dettelbach

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Stand der Flächennutzungsplanung	4
1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP).....	4
2 Planungsrechtliche Situation.....	6
3 Ziel und Inhalt der Änderung.....	6
4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets	8
4.1 Lage	8
4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets	9
5 Immissionsschutz	10
6 Maßnahmen der Erschließung.....	11
6.1 Verkehr	11
6.2 Abwasserableitung	11
6.3 Ver- und Entsorgung.....	13
7 Natur und Landschaft.....	13
7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung	13
7.2 Grünordnung.....	13
7.3 Artenschutzprüfung.....	13
7.4 Eingriffsregelung	13
8 Belange der Geologie	14
9 Kampfmittelverdachtsfälle	15
10 Denkmalpflege.....	14
11 Brandschutz	15

12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 15

Anhänge:

Anhang 1: Umweltbericht

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Stand der Flächennutzungsplanung

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes vom 05.05.2009 beinhaltet die 15. Änderung und bildet die Grundlage für die vorliegende 16. Änderung.

Die 16. Änderung ist notwendig um den vorbereitenden Bauleitplan für den Bebauungsplan „ALPACAMP“ zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan weißt im Änderungsbereich eine Sportanlage aus. Es findet kein Spiel- und Trainingsbetrieb mehr statt. Auf dem südlichen Teil der Sportanlage befindet sich die Alpakaweide mit deren Stallung.

1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP)

Die Stadt Dettelbach ist im Regionalplan der Region Würzburg 2 als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Mittelzentren Kitzingen und Volkach. Westlich von Neuses am Berg beginnt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Dettelbach mit Ortsteilen liegt im Landkreis Kitzingen, der laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2024 als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist (LEP, Anhang 2).

Bei der Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, handelt es sich um die am schwächsten strukturierte Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung ist dabei erstrebenswert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll der steigenden Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten in verstärktem Maße am Wohnort Rechnung getragen werden. Dies bedeutet, dass in jeder Gemeinde eine Mindestausstattung an Erholungseinrichtungen vorhanden sein muss.

Laut LEP, Kapitel 2.5 (A II Raumstruktur) des Regionalplans Würzburg (2) kommt dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und dem Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden eine besondere Bedeutung zu. Diese Festlegung ist als Grundsatz formuliert. Fremdenverkehrsschwerpunkte sind hier Spessart, Main-, Saale- und Sinntal sowie die Winzer- und Steigerwaldgemeinden im Landkreis Kitzingen. Die Nutzung dieser Erholungsräume und ihrer Infrastruktur dient sowohl der Naherholung für die Regionsbevölkerung wie auch der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs.

Die struktur-politischen Zielsetzungen der regionalen Arbeitsmärkte im Mittelbereich Kitzingen streben eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im gesamten nichtlandwirtschaftlichen Bereich an. Die vorhandenen Ansätze für eine positive Entwicklung des noch ausbaufähigen Dienstleistungsbereichs, beispielsweise durch die Stärkung der Funktionalität des Mittelzentrums Kitzingen und den Ausbau der Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen im Maintal und im Steigerwald, sollen dabei besonders berücksichtigt werden (siehe LEP, Begründung zu Kapitel 2.1.1, B V Arbeitsmarkt).

Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden. (siehe LEP, B VII Freizeit und Erholung).

Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie denen des Regionalplans nicht entgegen.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Dettelbach hat in Ihrer Sitzung am 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 ausgelegt.

3 Ziel und Inhalt der Änderung

Neuses am Berg liegt im Nordosten des Dettelbacher Stadtgebiets und damit im nord-westlichen Bereich des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Neuses am Berg ist ein kleines Winzerdorf in der Mitte des fränkischen Weinlandes an der Mainschleife mit zahlreichen Winzerhöfen und Heckenwirtschaften. Durch die exponierte Lage mit Blick auf den Main ist Neuses am Berg bei Wanderern ebenso beliebt wie bei Radfahrern. Außerdem bietet das Dorf Übernachtungsmöglichkeiten, von der Ferienwohnung bis hin zum Stellplatz für Wohnmobile und Wohnwägen. Die ALPACAMP GmbH plant nun zusammen mit der Stadt Dettelbach dieses Angebot durch den Bau eines Campingplatzes mit Dorfladen und Gastronomie im östlichen Ortsbereich um eine Attraktion zu erweitern und möchte damit eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen des idyllisch

gelegenen Dorfs erzielen. Für die erforderlichen Investitionen ist für den zukünftigen Betreiber eine gewisse Planungssicherheit erforderlich, die bisher nicht gegeben ist. Um das Vorhaben zu verwirklichen, schafft die Stadt Dettelbach mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das Plangebiet und den daraus entwickelten Bebauungsplan „ALPACAMP“, welcher sich parallel im Planungs- und Genehmigungsverfahren befindet. Dieser beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Dorfladen und zentrale Einrichtungen“ sowie eines Sondergebiets, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“.

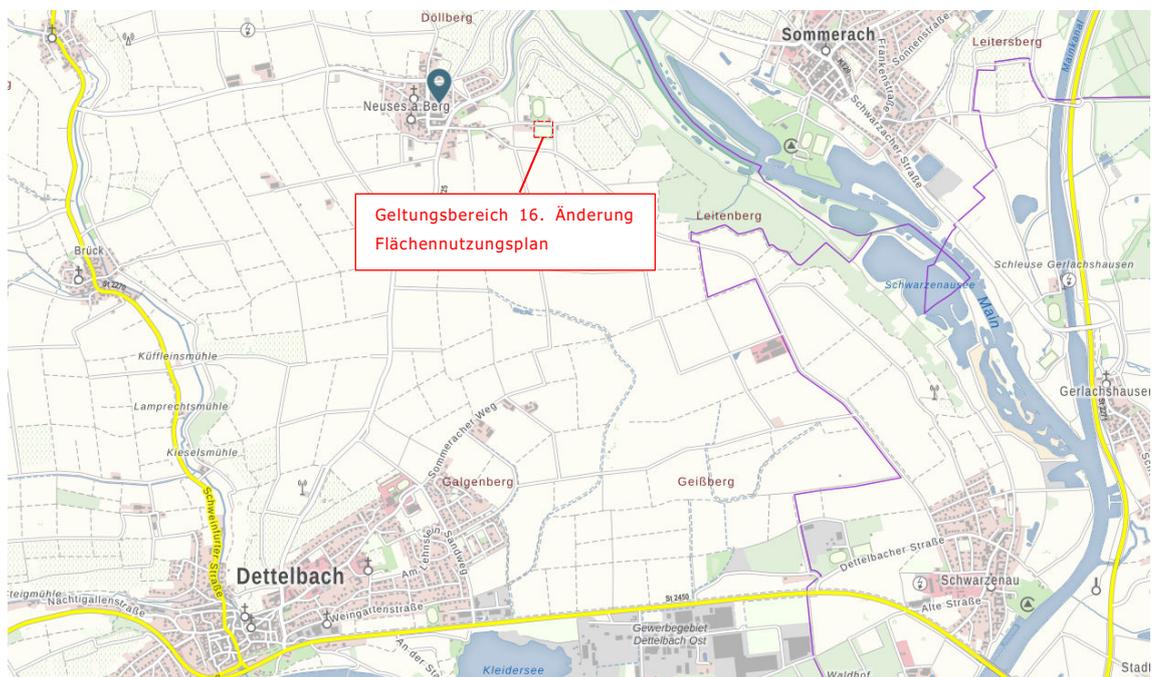


Abbildung 1 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich „ALPACAMP“ [Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)]

Nach der aktuell wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans, ist der größte Teil des Plangebiets (0,83 ha) als Sportanlage festgesetzt (vgl. Abbildung 2). Die verbleibende Fläche von 0,04 ha fällt dem Wirtschaftsweg mit der FSt.- Nr. 1359 zu. Der gesamte Bereich des Plangebiets wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in Sonderbaufläche geändert. Damit ändert sich die dortige bestehende Nutzungsart von Sportanlage in Sonderbaufläche (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2 Übersicht wirksamer FNP (links) und 16. Änderung (rechts)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „ALPACAMP“ umfasst lediglich FIST.-Nr. 233 sowie die Teilfläche von FIST.-Nr. 1359 (Gemarkung Neuses am Berg). In der vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird jedoch die Nutzungsart der gesamten Sportanlage in Sonderbaufläche geändert (zusätzlich Teilfläche von FIST.-Nr. 231, Gemarkung Neuses am Berg). Aktuell befindet sich die Weide der Alpakas sowie deren Stallungen auf der Teilfläche von FIST.-Nr. 231 (Gemarkung Neuses am Berg). Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, wird die Nutzungsart der tatsächlichen Nutzung angeglichen.

4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets

4.1 Lage

Der geplante Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand und damit im Außenbereich des Stadtteils. Die Fläche des Plangebiets ist bisher als Sportplatz ausgewiesen, wird jedoch nicht mehr als solcher genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Sportgelände mit Vereinsheim des FC Neuses am Berg. Im Westen, Norden sowie im Osten sind auf den angrenzenden Grundstücken landwirtschaftlich genutzte Gebäude

vorhanden. Im Süden, direkt am Plangebiet, liegt die Weide der Alpakaherde mit Stallung.

4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf einer Länge von ca. 115 m und einer Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 77 m. Die Fläche fällt von Süd nach Nord und weist eine Höhendifferenz von 1,7 m auf.

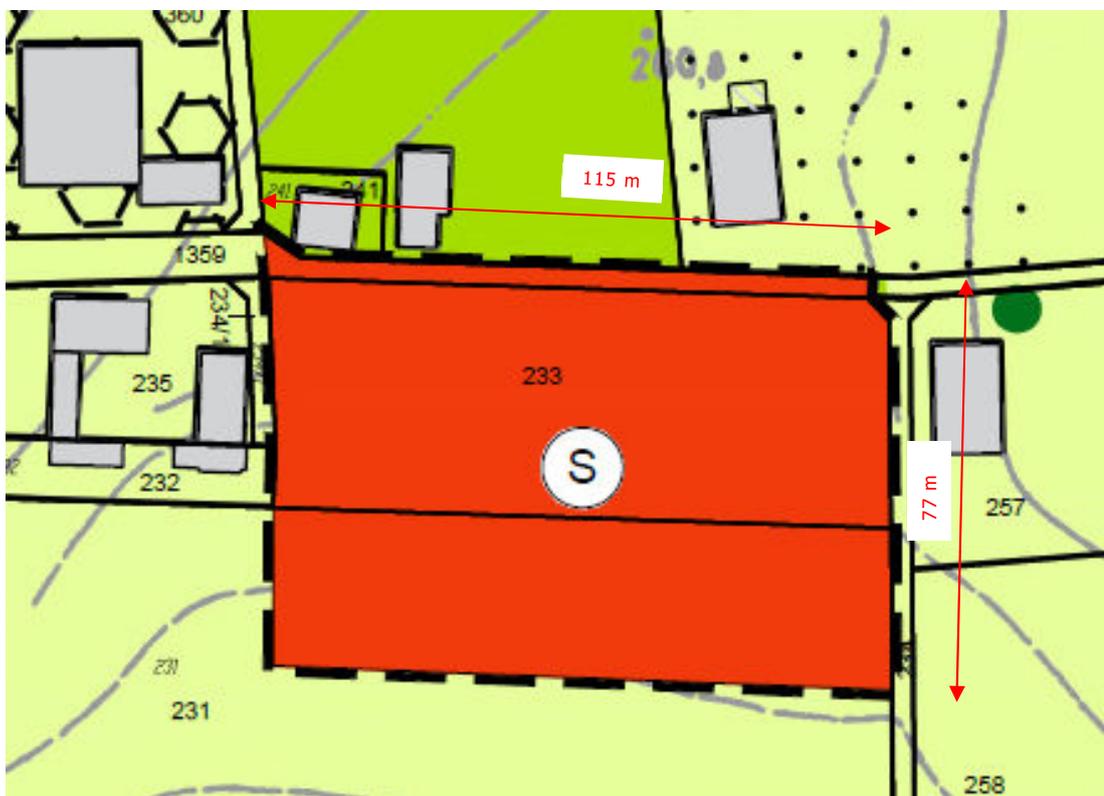


Abbildung 3 16. Änderung Flächennutzungsplan – Abmessungen

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,87 ha.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	FIST.-Nr.	241	(Gemarkung	Neuses	am	Berg)
	FIST.-Nr.	241/1	(Gemarkung	Neuses	am	Berg)
	FIST.-Nr.	241/2 (Teilfläche)	(Gemarkung	Neuses	am	Berg)

Im Osten:	FIST.-Nr.	234 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)
	FIST.-Nr.	1359 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)
Im Süden:	FIST.-Nr.	231 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)
Im Westen:	FIST.-Nr.	234/1 (Gemarkung Neuses am Berg)
	FIST.-Nr.	232 (Gemarkung Neuses am Berg)
	FIST.-Nr.	231 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)
	FIST.-Nr.	1359 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neuses am Berg:

Tabelle 1 FIST.-Nr. der Gemarkung Neuses am Berg im Geltungsbereich mit Nutzungsangaben

FIST.-Nr. der Gemarkung Neuses am Berg	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung
FIST.-Nr. 231 (Teilfläche)	Sportgelände	Sonderbaufläche
FIST.-Nr. 233	Sportgelände	Sonderbaufläche
FIST.-Nr. 1359 (Teilfläche)	Ackerfläche (Wirtschaftsweg)	Sonderbaufläche

5 Immissionsschutz

Nördlich entlang des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg. Emissionen aus Verkehrslärm sind daher nur in sehr geringem Maß vorhanden.

Die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des landläufig ortsüblichen und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Des Weiteren befindet sich im Norden des Plangebiets das Sportgelände des FC Neuses am Berg. Dort findet kein Spiel- und Trainingsbetrieb statt und ist zukünftig auch nicht geplant.

Bei der Bewertung des Freizeitlärms, ist die 18. BImSchV heranzuziehen. Allerdings nicht als strikt verbindliches Regelwerk, sondern lediglich als Orientierungswerte, die je nach Umständen im Einzelfall oder der von der Gemeinde vorgebrachten städtebaulichen Gründen auch überschritten werden können.

Mit dem Projekt „ALPACAMP“ ist eine städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils gegeben, die von großem öffentlichem Interesse ist. Dorfladen, Gastronomie sowie Spielplatz erweitern das örtliche Angebot. Der Bau des ALPACAMP ist eine Chance die Vermarktung von regionalen Produkten insbesondere von Winzern vor Ort zu stärken.

Dem gegenüber stehen Emissionen, die momentan nicht vorhanden sind und aus jetziger Sicht auch zukünftig nicht vorhanden sein werden. Aus vergleichbaren Sportbetrieben ist zudem abzuleiten, dass zur Nachtzeit keine Emissionen vorhanden sein werden. Die „ALPACAMP GmbH“ gibt eine maximale Verweildauer von 7 Tagen an. Eine Immissionsbelastung aus Spiel- bzw. Trainingsbetrieb ist daher extrem zeitlich begrenzt. Außerdem besteht keine feste und dauerhafte Nachbarschaftsbeziehung zwischen den Campingplatzbesuchern und der angrenzenden Sportfläche. Bei eventuell störenden Emissionen kann der Campingplatz jederzeit verlassen werden.

Im Zuge der Abwägung werden vom Vorhabensträger die eventuellen zukünftigen Emissionen, auf Grund der dargelegten Sachverhalte, als zumutbar eingestuft.

6 Maßnahmen der Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße nördlich des Geltungsbereichs erschlossen (FSt.-Nr. 1359, Gemarkung Neuses am Berg).

6.2 Abwasserableitung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll in einer Kleinkläranlage gereinigt und anschließend versickert werden. Seitens des Wasserwirtschaftsamts besteht

grundsätzliches Einverständnis für die Errichtung einer Kleinkläranlage mit einer Ausbaugröße von 25 EW. Die Versickerung des gereinigten Abwassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in eine Versickerungsmulde mit bewachsenem Oberboden auf dem Grundstück FSt.-Nr. 231 (Gemarkung Neuses am Berg).

Die Einleitung aus der Kleinkläranlage ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, mit den Erschließungsarbeiten erst zu beginnen, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kleinkläranlage vorliegt.

Eine Alternative Möglichkeit zur Schmutzwasserbeseitigung bietet der Bau einer Druckwasserleitung. Diese Möglichkeit wird im Zuge der weiteren Planung ebenfalls weiterverfolgt.

Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Im Falle einer Erlaubnispflicht ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein separater Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen, welcher dann in einem separaten Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes gewürdigt wird. Hierbei wird ebenfalls empfohlen, die Erschließungsarbeiten erst durchzuführen, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung vorliegt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in einer separaten Versickerungsmulde.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung entsprechen im Wesentlichen jenen der in Neuses am Berg vorhandenen Strukturen und werden im Geltungsbereich fortgeführt.

7 Natur und Landschaft

7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung zu Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen. Dazu ist ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist (Anhang 1). Da Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden, sind zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen.

7.2 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote) erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplans.

7.3 Artenschutzprüfung

Die Prüfung, ob dem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7.4 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

Die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festsetzung notwendiger Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Grundlage dafür ist der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Bauministerium).

8 Planungsrelevante Belange

8.1 Denkmalpflege

Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) nehmen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht. Diesbezüglich ist für den Geltungsbereich nichts bekannt und im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Boden- oder Flurdenkmäler für das Plangebiet eingetragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

8.2 Belange der Geologie

Ein Bodengutachten bezüglich der Bodenverhältnisse des Sportgeländes liegt nicht vor.

Allerdings wurde ein Sickertest nach Anhang B des DWA Arbeitsblattes A 138 am geplanten Ort der Versickerungsanlage am 29.06.24 erfolgreich durchgeführt. Dieser ergab einen mittleren kf-Wert von $7,3 \times 10^{-5}$ m/s.

8.3 Kampfmittelverdachtsfälle

Im Zuge der Flurbereinigung wurde in der Nachkriegszeit das Sportgelände geschaffen. Daher kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln ausgeschlossen werden.

8.4 Brandschutz

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen.

Mit dem Neubau der Frischwasserleitung DN 80 sind die Anforderungen an die Löschwasserversorgung gewährleistet.

8.5 Bergbau

Im Gemeindeteil Neuses am Berg ging alter untertägiger Kalksteinbergbau um. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, wäre der vorbereitende Bauleitplan zur Aufstellung des Bebauungsplans „ALPACAMP“ nicht vorhanden.

Dadurch bliebe die Erweiterung des gefragten Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten verhindert. Der Dorfladen mit Gastronomie und Spielplatz würde nicht umgesetzt werden können, was zu Ungunsten der Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen wäre.

Durch die Erweiterung des Stellplatzangebots in Neuses am Berg, würde zudem die lokale Gastronomie profitieren, welche bei Nichtdurchführung keine zusätzlichen Gäste erwarten kann.