KLÄRLE

Entwurf

Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans Tauberrettersheim

Gemeinde Tauberrettersheim
Landkreis Würzburg

Stand: 21. September 2023
Änderungen gegenüber der Fassung vom 16.05.2022 sind in grün gekennzeichnet.

KLÄRLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Inhalt

1 Allgemeines 3
1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 3
1.2 Planwerk und Plangrundlage 3
2 Planungsvorgaben 3
2.1 Regionalplan 3
3 Darstellungen 11
3.1 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes `Vierzig Gärten´ (Änderungsnr. 5/1) 11
4 Bodendenkmäler 12
5 Umweltbericht 12
5.1 Einleitung 12
5.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung 12
5.2.1 Schutzgut Boden 12
5.2.2 Schutzgut Fläche 12
5.2.3 Schutzgut Klima / Luft 13
5.2.4 Schutzgut Wasser 13
5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
5.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen) 13
5.2.7 Schutzgut Landschaft 14
5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 14
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 14
5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 14
5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 14
5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 15
5.6 Methodisches Vorgehen 16
5.7 Maßnahmen zur Überwachung 16
5.8 Zusammenfassung 16

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Tauberrettersheim erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen mit qualitativer Orientierung. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Bauland mit besonderem Charme und erweiterten gestalterischen Freiheiten und Großzügigkeiten.
Das Potenzial des jüngsten Baugebiets `Bildacker´ in Tauberrettersheim mit seinen sieben Bauplätzen war bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft und mittlerweile auch fast vollständig bebaut. Da auch jetzt die hohe Nachfrage an Bauplätzen (bereits 11 Bauinteressenten) nicht nachlässt, will die Gemeinde Tauberrettersheim den Bedarf durch ein neues Baugebiet in zentraler Lage decken. In den letzten Jahren wurden vorwiegend die innerörtlichen Lücken / Freiflächen angegangen und ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Da hier mittlerweile auch kaum noch Potenzial besteht, ist die Bereitstellung neuer Bauplätze zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Eine aktuelle Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen innerhalb der Ortslage von Tauberrettersheim ist derzeit nicht gegeben.

Die Ausweisung des geplanten Baugebietes soll zudem zur Zusammenführung des abseits liegenden Baugebietes `Rentersacker´ und der Altortlage dienen. So soll der Ort wieder mehr zusammenwachsen und die Verbindung der Siedlungsbereiche gestärkt werden. Zu dieser anthropogenen Vorprägung kommen zusätzlich noch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen als begünstigender Faktor hinzu.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte (DFK). Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (GIS) erstellt.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Tauberrettersheim liegt innerhalb des Regionalplans der Region Würzburg (2). Für das Plangebiet ist im Regionalplan keine Nutzung definiert, weshalb für die Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen Widersprüche angenommen werden. Eine besondere regionalplanerische Funktion kommt dem Plangebiet nicht zu.
Seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert. Die Gemeinde Tauberrettersheim zählt seitdem zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

3 Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

3.1 Ausgangslage

Das Potenzial des jüngsten Baugebiets `Bildacker´ (2016) in Tauberrettersheim mit seinen sieben Bauplätzen war bereits nach kurzer Zeit ausgeschöpft und ist mittlerweile auch fast vollständig bebaut. Da auch jetzt die hohe Nachfrage an Bauplätzen (bereits elf Bauinteressenten) nicht nachlässt, will die Gemeinde Tauberrettersheim den Bedarf durch ein neues Baugebiet in zentraler Lage decken. In den letzten Jahren wurden vorwiegend die innerörtlichen Lücken / Freiflächen angegangen und ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Insgesamt wurden zwischen den Jahren 2014 und 2020 55 Baugenehmigungen erteilt für z.B. Umbauten von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum oder Nachverdichtungsmaßnahmen. Da hier mittlerweile auch kaum noch Potenzial besteht, ist die Bereitstellung neuer Bauplätze zur Deckung des Bedarfs erforderlich. Eine Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen innerhalb der Ortslage von Tauberrettersheim ist derzeit nicht gegeben. Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für Einheimische und Neubürger anbieten zu können, möchte die Gemeinde ein neues Baugebiet ausweisen.

Insbesondere um für junge Familien attraktiven Wohnraum zu schaffen, ist die Erschließung des neuen Baugebiets eine zentrale Aufgabe der ländlich geprägten Gemeinde. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis und der stetigen Nachfrage nach Bauflächen schätzt der Gemeinderat Tauberrettersheim, dass Bauland für das organische Wachstums auszuweisen ist.
Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

Da die bayerische Staatsregierung ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert hat, wird zur Einschätzung ein Bedarfsnachweis gefordert, der die Begründung zum Bebauungsplan in der Bauleitplanung unterstützt.
Damit die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtig werden können, wurden den Gemeinden eine Auslegungshilfe zur Verfügung gestellt.

Bedarf an Bauland
Für die 16 geplanten Bauplätze gibt es mittlerweile bereits elf vorgemerkte Interessenten. Der Bedarf wird durch die vielen Vormerkungen sehr deutlich.
Die Gemeinde Tauberrettersheim leistet seit Jahren hervorragende Arbeit im Rahmen der Innenentwicklung. In den vergangenen Jahren wurden eine Vielzahl an privaten Modernisierungen, Sanierungen und Umnutzungen durchgeführt und durch Neubauten die Bruttowohndichte im Ortskern Tauberrettersheim erheblich gesteigert. Da der Bedarf derzeit an keiner anderen Stelle gedeckt werden kann, wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes in zentrumsnähe notwendig.

Grundlagen der Überprüfung
Die Landesplanung setzt als überörtliche Planung einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Dabei werden die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Bayrischen Landesplanungsgesetzes zu Grunde gelegt. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

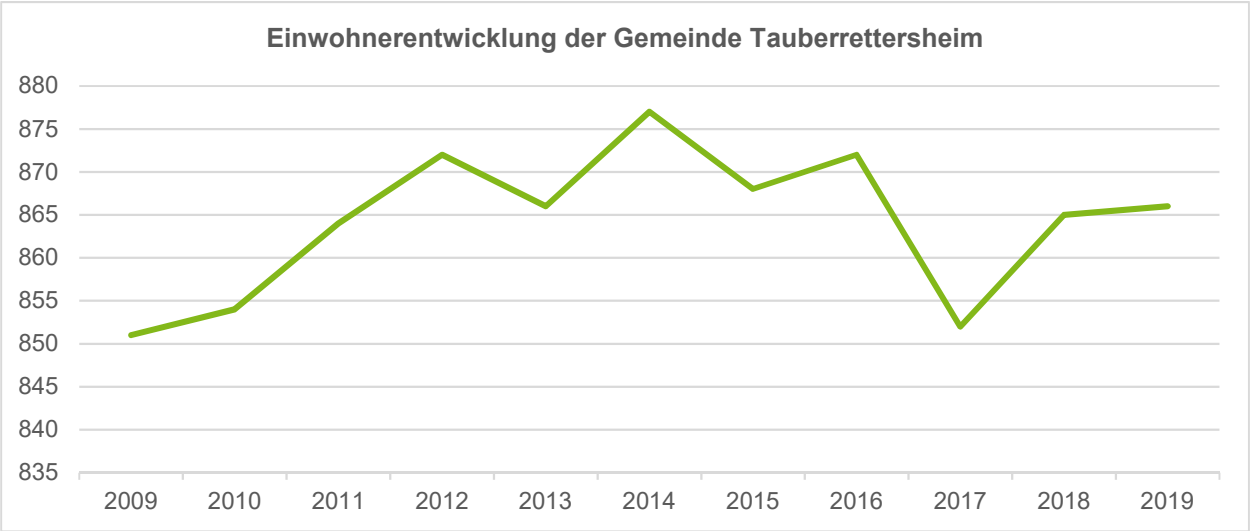
Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die Flächenschonung gelten dabei als nachhaltiges Entwicklungsziel. Daher bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für dies ein hinreichender Bedarf besteht, der die Neuausweisung rechtfertigt. Insbesondere fordert der LEP „Innen vor Außen“, womit zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollten.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde, was im vorliegen Dokument analytisch erfasst werden soll.

3.2 Strukturdaten

3.2.1 Einwohnerentwicklung

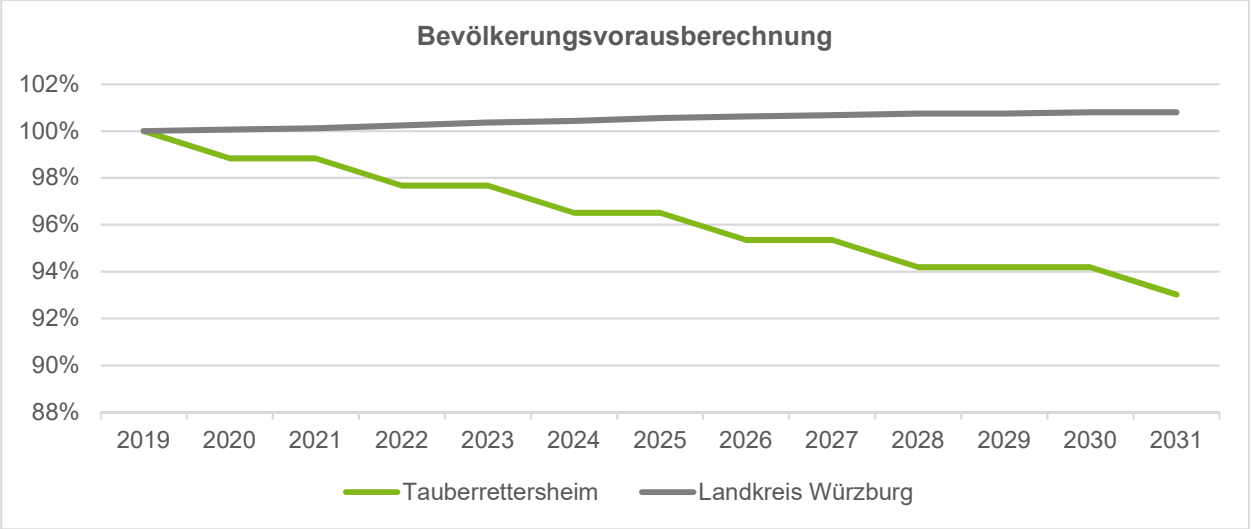
Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre
Die Einwohnerzahl der Gemeinde Tauberrettersheim beträgt 863 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020 – Statistisches Landesamt Bayern).
In der unten dargestellten Grafik kann man eine schwankende Einwohnerentwicklung für die Gemeinde Tauberrettersheim feststellen. Nach einem Aufschwung von 2009 bis 2014 um rund 25 Einwohner kann man in den folgenden Jahren einen deutlichen Rückgang aufgrund der erhöhten Fortzüge aus der Gemeinde feststellen. Nach Ausweisung des jüngsten Baugebietes `Bildacker´ im Jahr 2016 konnte ab 2017 wieder eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnet werden.
Es ist also deutlich an den Einwohnerzahlen zu erkennen, dass es bei fehlendem Bauland zu vermehrter Abwanderung aus der Gemeinde in die angrenzenden Gemeinden/Landkreise kommt. Dem kann nur durch eine bedarfsorientierte Baulandentwicklung entgegengewirkt werden.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

Bevölkerungsvorausberechnung

Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Tauberrettersheim wurde auf Basis der vorliegenden Werte von 2019 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Demgegenüber steht eine Bevölkerungszunahme von gut einem Prozent im Landkreis Würzburg, was die unten aufgeführte Grafik veranschaulicht.

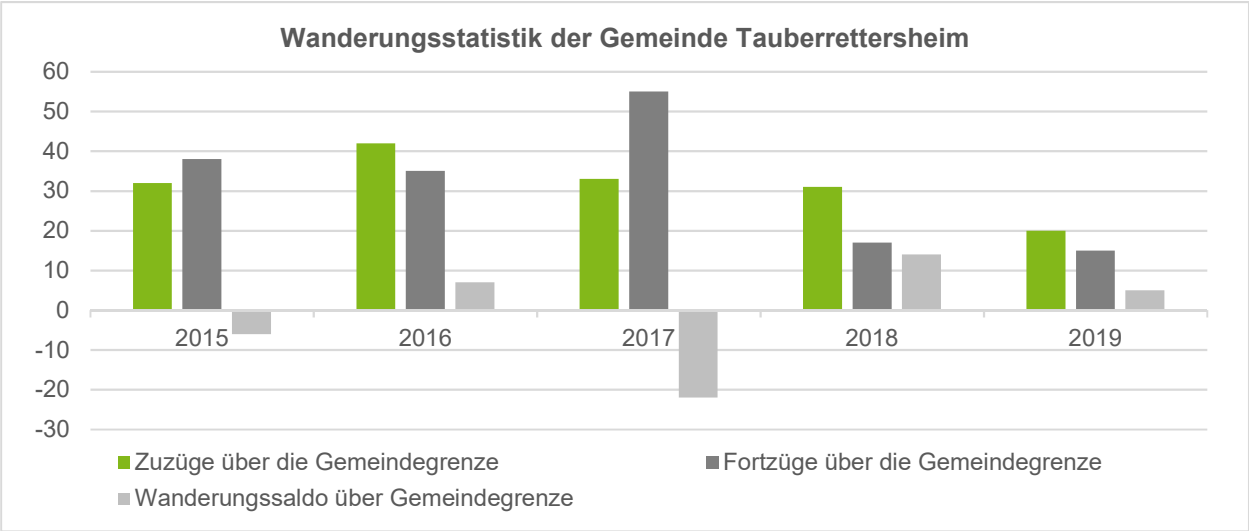


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

Gemäß Statistischem Landesamt sind methodische Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Bereits die aktuellen Zahlen für das Jahr 2020 zeigen, dass der prognostizierte Rückgang der Einwohner in Tauberrettersheim nicht eingetreten ist und sich die Einwohnerzahl eher stabilisiert hat. Daher ist die Entwicklung Tauberrettersheim unbedingt im Kontext der gesamtregionalen Entwicklung des Landkreises Würzburg und auch des angrenzenden baden-württembergischen Main-Tauber-Kreis zu sehen. (siehe hierzu: Kapitel 4.3.2)

Wanderungen

In den letzten Jahren weist Tauberrettersheim wieder ein positives Wanderungssaldo auf, nachdem im Jahr 2017 überdurchschnittlich viele Fortzüge verzeichnet wurden. Die Zahl der Zuzüge übersteigt somit die Abwanderung. Außerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg steigt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Tauberrettersheim ist daher auch für Pendler attraktiv, die zum Arbeiten in den Großraum Würzburg (Oberzentrum) fahren. Diese Attraktivität ist auszubauen und zu stärken.

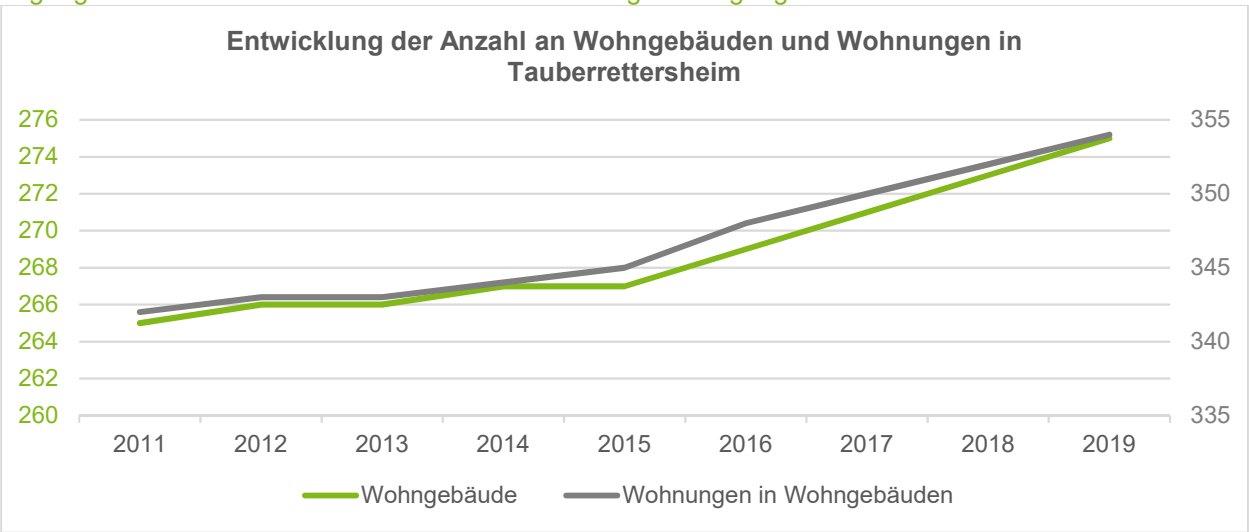


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

3.2.2 Bauliche Entwicklung

Gebäudebestand und -entwicklung

Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2019 275 Wohngebäude. Davon 72% mit nur 1 Wohnung, 27% mit 2 Wohnungen und nur gut 1% mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten, dass der Großteil der Gebäude nur von einer Familie als EFH genutzt wird. In den vergangenen zehn Jahren erhielten 21 Wohngebäude mit jeweils einer Wohnung eine Baugenehmigung. Wobei vor allem das Jahr 2019 mit acht Baugenehmigungen heraussticht.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 28.05.2021

Baugenehmigungen der letzten Jahre in Tauberrettersheim

Die unten aufgeführten Baugenehmigungen der letzten Jahre zeigen kontinuierliche Wohnbau- und Wohnumfeldmaßnahmen, unter anderem Neubauten als Nachverdichtungsmaßnahmen und Umbauten von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum. Dadurch konnten im Altort bereits viele innerörtliche Potenziale ausgeschöpft werden. Mittlerweile sind jedoch kaum bis keine Potenziale mehr vorhanden.

2014 - 10 Baugenehmigungen
davon drei Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Wohnhausumbau, zwei Errichtungen von Dachgauben, ein Umbau eines Scheunendachs zu Wohnraum, ein Anbau eines landw. Nebengebäudes, ein Wohnhausumbau mit Dachausbau, ein Anbau an einem Wohnhaus

2015 - 8 Baugenehmigungen
davon drei Neubauten von Einfamilienhäusern, eine Erweiterung einer Bäckerei, ein Einbau einer Wohnung, eine Errichtung einer Maschinenhalle, ein Neubau einer Balkonüberdachung

2016 - 5 Baugenehmigungen
davon eine Errichtung einer Holzhalle, zwei Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Einbau eines Aufzugs, eine Nutzungsänderung eines Güllelagers

2017 - 7 Baugenehmigungen
davon ein Neubau eines Einfamilienhauses, ein Vorbescheid für einen Neubau eines Einfamilienhauses, ein Anbau an einem Wohnhaus, ein Umbau eines landw. Gebäudes zur Garage, ein Neubau einer Doppelgarage, eine Erweiterung einer Gaststätte, eine Auffüllung von Flurstücken

2018 - 6 Baugenehmigungen
davon vier Neubauten von Einfamilienhäusern, ein Vorbescheid für eine Wohnhaus, ein Anbau an einer landw. Halle

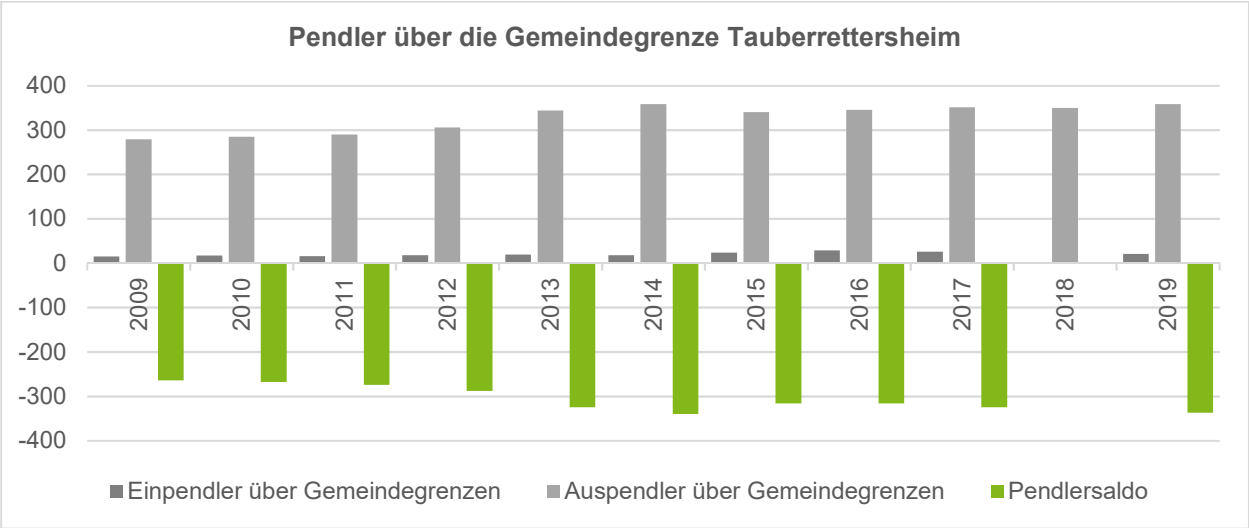
2019 - 12 Baugenehmigungen
davon sieben Neubauten von Einfamilienhäusern, eine Nutzungsänderung eines landw. Gebäudes zu einer Garage, ein Dachausbau, ein Umbau von einer Scheune zu einem Wohngebäude, ein Anbau an einem Wohnhaus, ein Abbruch

2020 - 5 Baugenehmigungen
davon eine Errichtung einer Lager-/Maschinenhalle, ein Umbau eines Dach-Getreidelagers zu einer Wohnung, ein Anbau eines Wintergartens, zwei Neubauten von Einfamilienwohnhäusern

Durchschnittliche Haushaltsgrößen
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Tauberrettersheim beträgt 2,45 (354 Wohnungen auf 866 Einwohner im Jahr 2019). Dies stellt eine Verringerung der Belegungsdichte von rund einer Person pro Haushalt gegenüber den Zahlen von vor dreißig Jahren (3,14EW/Whg) dar. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt im Jahr 2019 122m². Beim Rückblick auf die vergangenen dreißig Jahren kann eine Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung um rund 6% festgestellt werden. Es lässt sich somit ein Trend zu großzügigeren Wohnungen mit weniger Bewohnern erkennen.

3.2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Während die Zahl der Auspendler, die Zahl der Einpendler in der Gemeinde Tauberrettersheim deutlich übersteigt (Tauberrettersheim hat seinen Schwerpunkt im Bereich Wohnen) kann sich die Stadt Würzburg aufgrund seiner hervorragenden wirtschaftlichen Stellung über ein positives Pendlersaldo von knapp 40.000 Personen freuen. D.h. das insbesondere aus den kleinen Städten- und Gemeinden Arbeitskräfte ins Zentrum fließen die ihren Wohnort aber außerhalb des Oberzentrums haben.

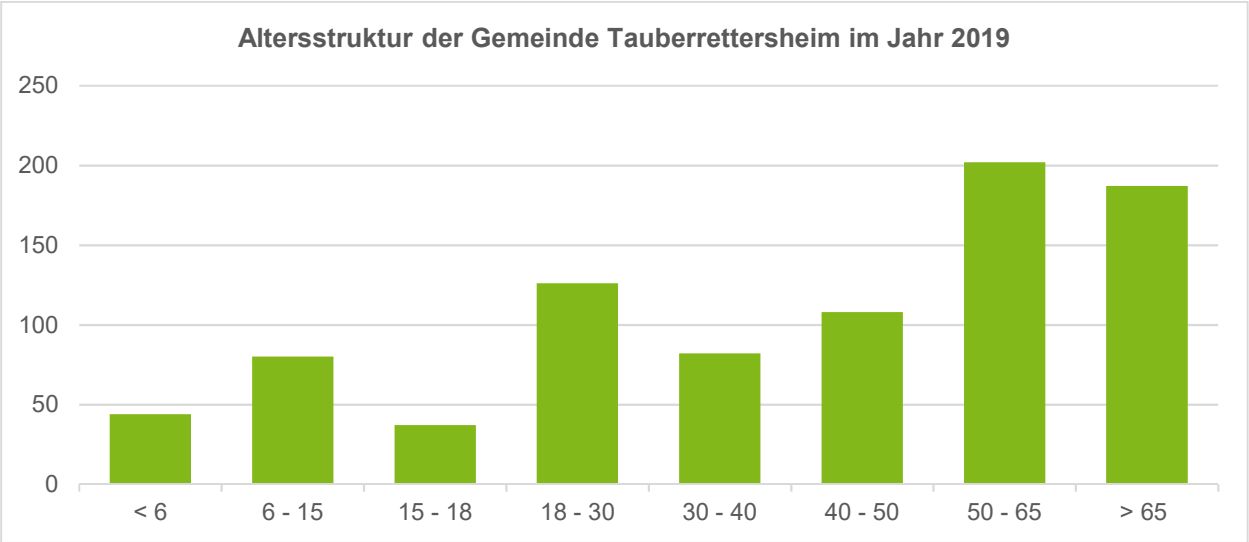


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den. 28.05.2021

3.3 Übergreifende Analyse der Strukturdaten

3.3.1 Analyse der Geburtsstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung

Die dargestellte Grafik zeigt die aktuelle Altersstruktur in der Gemeinde Tauberrettersheim. Bei der Analyse dieser Daten, lässt sich leicht erkennen, dass die Generation 50 bis 65 und darüber sowie die Generation 18 bis 30 stark vertreten sind. Die Generation der Babyboomer (1956-1964) stellt für die heutige demographische Bewertung eine wichtige Grundlage dar. Sie gelten als die „Eltern“ der heutigen Generation 18-30, die nun ebenfalls im „nachwuchsfähigen Alter“ sind und ihre Bauwilligkeit in der Gemeinde bekundet haben. Für diese junge, stark vertretene Bevölkerungsgruppe ist es notwendig, eine größere Zahl an Bauland zur Verfügung zu stellen, da insbesondere nun deren kurzfristiger Bedarf an Bauland in Tauberrettersheim nicht gedeckt werden kann.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte Tauberrettersheim mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Tauberrettersheim verlieren.

3.3.2 Überörtliche Indikatoren

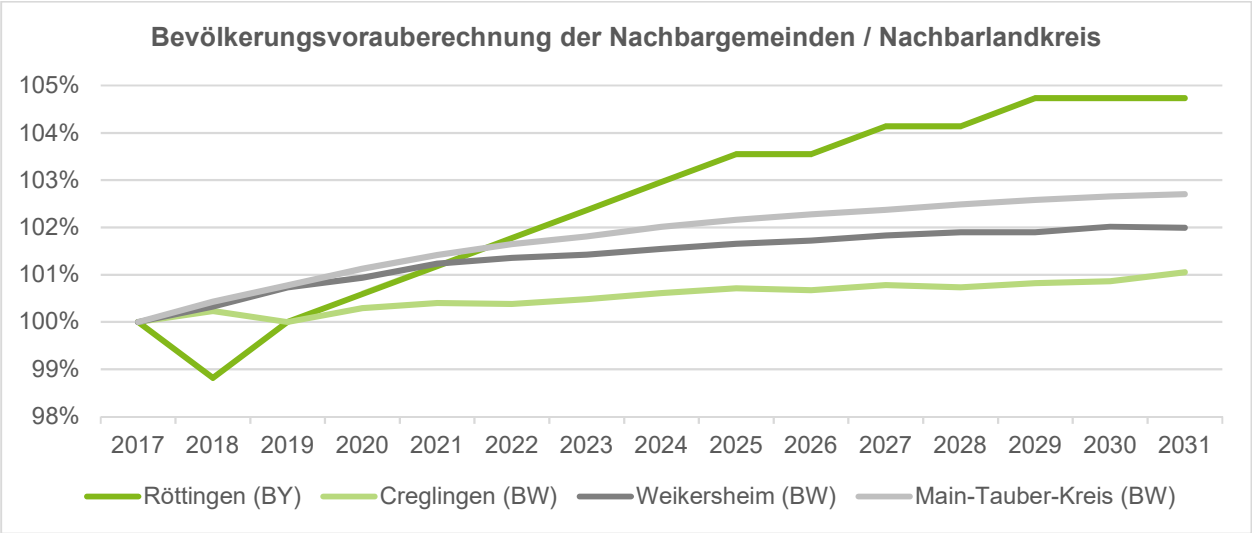
Aufgrund der besonderen Lage Tauberrettersheims im südlichsten Bereich Unterfrankens, direkt angrenzend an Baden-Württemberg, westlich und südlich von Kommunen des Main-Tauber-Kreises (BW) begrenzt, reicht es nicht sich ausschließlich an den bayrischen Statistiken und Strukturdaten zu orientieren. Vielmehr spielen die besondere Lage im Taubertal und auch die Grenzlage zu Baden-Württemberg bei der Analyse eine entscheidende Rolle.

3.3.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen

Tauberrettersheim ist ein attraktiver Wohnort östlich der prosperierenden Gemeinden Weikersheim (BW) und Röttingen (BY), wo ebenfalls eine sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen vorhanden ist. Tauberrettersheim liegt im absoluten Nahbereich dieser Städte und Gemeinden, die durch ihre neuen Baugebiete besonders junge Familien anlocken. Besonders in Zeiten des demographischen Wandels ist es unerlässlich mit diesen Gemeinden bei der Bauplatzausweisung Schritt zu halten, um als Wohnort nicht abgehängt zu werden und insbesondere jüngere Einwohner an diese florierenden Nachbarkommunen zu verlieren.

3.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Nachbarlandkreise und Nachbarkommunen

Für die angrenzenden Kommunen Weikersheim und Creglingen (beides BW) sowie die Nachbargemeinde Röttingen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung durchweg positiv. Gleiches gilt für den Main-Tauber-Kreis, welcher gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg einen Bevölkerungszuwachs von 2,8% bis zum Jahr 2031 aufzeigt.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, den 17.05.2021

3.4 Bestehende Flächenpotentiale

In den vorangegangenen Ausführungen wird das hohe Engagement der letzten Jahre im Bereich der Innenentwicklung in Tauberrettersheim bereits erwähnt. Im Folgenden werden nun die noch möglichen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale innerhalb Tauberrettersheims aufgeführt. Die Darstellungen untermauern den Bedarf neuer Wohnbauflächen, da alternative Möglichkeiten nur unzureichend vorhanden sind.

3.4.1 Aktivierungen der letzten 10 bis 15 Jahre

Die Gemeinde Tauberrettersheim hat in den letzten Jahren zwei Innenentwicklungsmaßnahmen initiiert. Zum einen für die Kindergartenkrippe und zum anderen für das Rathaus mit Garage.
Durch private Hand wurden 13 Hausankäufe/-übernahmen, 25 Umbauten/Erweiterungen an Häusern und Scheunen (auch Gauben/Wintergärten/Abbruch mit Neubau) sowie sechs Hausneubauten als Schließung von Baulücken getätigt.

3.4.2 Baulücken

Insgesamt besitz Tauberrettersheim vier Baulücken. Diese befinden sich in Privatbesitz, ohne Verkaufsinteresse.
Im Baugebiet Bildacker und Rentersacker sind mittlerweile alle Baulücken geschlossen. Es sind deshalb keine Bauplätze mehr vorhanden.

3.4.3 Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Tauberrettersheim sind keine geringfügig bebauten Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeit vorhanden.

3.4.4 Brach- und Konversionsflächen

Die Gemeinde Tauberrettersheim hat keine Brach- und Konversionsflächen zu verzeichnen.

3.4.5 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und ungenutzten Gebäuden

In Tauberrettersheim sind derzeit vier Leerstände vorhanden. Diese stellen alte Wohngebäude im Privatbesitz ohne Verkaufsinteresse dar.

3.5 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Einwohnerentwicklung Tauberrettersheims ist wie Kapitel 4.2.1. zeig, in den letzten Jahren wieder leicht steigend. Über den Betrachtungszeitraum hin aber relativ gleichbleibend. Zum Stichtag 31.12.2019 waren 866 Einwohner gemeldet. Zum gleichen Stichtag waren im Bestand 275 Wohngebäude mit 354 Wohnungen gemeldet. Es ergeben sich damit im Schnitt 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,45 Einwohner pro Wohnung.

Bei gleichbleibender Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von nur noch rund 2,03 Einwohnern (Durchschnitt Bayerns gemäß Landesamt für Statistik) entstünde ein zusätzlicher Bedarf von 73 Wohnungen bzw. ca 56 Wohngebäuden (bei unverändert 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude). Demnach begründet sich der zusätzliche Bedarf alleine durch die Auflockerungsprozesse (mehr Singlehaushalte, etc.).

3.6 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Erschließungskosten sind in Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ enthalten. Mit weiteren Folgekosten ist aufgrund der Flächengröße nicht zu rechnen.

3.7 Zusammenfassung Bedarfsnachweis

- Der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken ist aktuell in der Gemeinde Tauberrettersheim spürbar durch die hohe Nachfrage von bereits elf Bauinteressenten
- Um eine Abwanderung der jungen Bevölkerung zu verhindern, ist die Neuausweisung von Bauparzellen zwingend notwendig
- bei Betrachtung der gesamten Region (Landkreis Würzburg und Main-Tauber Kreis) besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken
- um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung des Wohnbaugebietes erforderlich
- der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird in der gesamten Region auf einem hohen Niveau bleiben (Kinder der Babyboomer selbst in Familiengründungsphase)
- eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückpreisen, dies wiederspricht dem Grundsatz bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.
- Potentielle Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Tauberrettersheim stehen trotz größerer Bemühungen nicht zur Verfügung

Weiterhin besteht sicher auch künftig die Nachfrage nach Einfamilienhauswohnbau, daher ist die neue Ausweisung des Baugebiets „Vierzig Gärten“ als Lückenschluss zur angrenzenden Bestandsbebauung zwingend notwendig.

4 Darstellungen

4.1 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes `Vierzig Gärten´ (Änderungsnr. 5/1)

Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tauberrettersheim, Planstand: 30.01.2023

Die Gemeinde Tauberrettersheim plante bereits im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung (ca. 1992) ihre Siedlungstätigkeit nach Westen auszudehnen. Das Ziel der Gemeinde Tauberrettersheim war es, den Lückenschluss zwischen dem Baugebiet Rentersacker und der Ortsschaft zu vollziehen. Jedoch war die Verfügbarkeit der Grundstücke auch nach jahrelangen Verhandlungen nicht gegeben. Aufgrund der langfristig fehlenden Verfügbarkeit wurde die Fläche deshalb im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2016 aus dem Flächennutzungsplan genommen.
Da sich mittlerweile die Rahmenbedingen für die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich geändert haben und eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen in Tauberrettersheim besteht, soll die vorliegende Wohnbaufläche nun doch angegangen werden.
Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird deshalb der Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ aufgestellt, der die Festsetzungen für die Bebauung regelt.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Tauberrettersheim, zwischen Altort und Neubaugebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3307 sowie 3309 mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Derzeit wird die Fläche als Ackerbaufläche genutzt

Für das Plangebiet inklusive der möglichen Erweiterungsflächen in Richtung Norden wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Im ersten Schritt soll nun das vorliegende Gebiet angegangen werden.
Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsstraßen `Brunnenklinge´ und `Rentersacker´, die Erschließungsinfrastruktur sowie die topografische Plangebietsausprägung. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken´ Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von einer max. Gebäudehöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Im südlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Abgrenzung zur südlich liegenden Hofstelle und zur besseren Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen soll. Zudem wird im landwirtschaftlichen Abstandsradius zum südlich angrenzenden Betrieb eine Hecke angelegt.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Von der Planung resultieren sehr geringe Beeinträchtigungen für nach Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten, die durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

5 Bodendenkmäler

Im Sommer 2023 wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Befunde festgestellt und untersucht. Nach Abschluss der Untersuchungen wurden die untersuchten Flächen zur bauseitigen Nutzung, durch das Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde, im Einvernehmen mit Herrn Dr. Merkl vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, freigegeben.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art (z.B. zur Grundstücksgestaltung, Errichtung eines Pools, Pflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen insbesondere Bäumen etc.) außerhalb der denkmalschutzrechtlich freigegebenen Flächen sind die Bauherren verpflichtet, auf eigene Kosten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen.
Zudem gilt die Anzeigepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern laut Art. 8 BayDSchG. Im Geltungsbereich sind denkmalpflegerische Schutzmaßnahmen erforderlich die in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geplant und von diesem freigegeben werden müssen.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und des zugeordneten Bebauungsplans `Vierzig Gärten´ umfasst ein ca. 1,4 ha großes Plangebiet westlich des Ortskerns der Gemeinde Tauberrettersheim. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten mit qualitativer Ausrichtung im Anschluss an bereits bestehende Wohngebiete.

6.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlasses des Bayerischen Landesamts für Umwelt herrscht im Plangebiet `Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Braunerde-Pararendzina aus (kiesführendem) Schluff bis Lehm (Talsediment)´ vor.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf den Gartenflächen ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

6.2.2 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan überplant ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Ausweisung von ca. 17 Wohngebäuden. Da die Fläche umgeben von Siedlungsflächen ist und intensiv ackerbaulich genutzt wird, gilt sie als vorbelastete Fläche. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering, da in den Planungsrechtlichen Festsetzungen die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt ist. Trotzdem bringt die Planung eine Überprägung und zugleich Versiegelung mit sich.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Jedoch ist die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 geringgehalten. Der notwendige Eingriff kann derzeit an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden.

6.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Ackerflächen weisen eine klimaökologische Bedeutung auf, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.
Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die gärtnerische Unterhaltung der Bauplätze geringgehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Ebenso keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Erst in rund 220m kommt die Tauber nördlich des Gebietes zu liegen, in 70m Entfernung die HQ100 Grenze.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Boden- und Wasserhaushalt vollständig zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt, die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von ca. 1,4 ha eingegriffen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägt und weist ein sehr eingeschränktes Potential an möglicher Brut-, Balz, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet zwischen der alten Ortslage und dem neuen Wohngebiet liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Pflanzgebot neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baustarts (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.
Siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Für die einheimische Brutvogelwelt erfährt die ökologische Funktionalität des Gebiets `Vierzig Gärten´ nach der Umsetzung keine Abwertung, so dass die Verbotstatbestände des. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

6.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Immissionsquelle. Aus diesem Grund ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die umgebene Bebauung keine Erholungsfunktion.
Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber dem jetzigen Zustand.

6.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt westlich des Altorts, zwischen der `Brunnenklinge´ und dem Baugebiet `Rentersacker´. Das Gebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.
Von Osten und Westen ist das Gebiet fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Südlich liegt eine Hofstelle, ohne Tierhaltung. Lediglich in nördliche Richtung ist das Plangebiet einsehbar, wobei zwischen der Tauberstraße im Norden und dem Plangebiete mehrere landwirtschaftliche Hallen liegen, die die Sicht auf das Plangebiet hindern.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Eigenart´ und `Schönheit´ aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft. Auch die direkte Nähe zu den angrenzenden Baugebieten im Osten und Westen beeinflusst das Landschaftsbild negativ. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Ackerflächen eine geringe Naturnähe auf

Das Plangebiet ist nur von Norden her teilweise einsehbar. Östlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, die die Sicht aus der Ferne verdeckt.

Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund eines Verdachts auf Bodendenkmäler durch das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege wurde der Großteil des Plangebietes archäologisch untersucht. Nach Abschluss der Grabungen wurden die untersuchten Flächen durch die Untere Denkmalschutzbehörde Würzburg für die Bebauung freigegeben.
Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach keine technische/bauliche Überprägung erfahren. Weiterhin müsste der Wohnbauflächenbedarf an anderer Stelle ggfs. auf landschaftsprägenderen Flächen verfolgt werden.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht sich auf das Schutzgut Fläche. Die Höhenfestsetzung wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt.

6.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Plangebiet wurde gem. dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003 bewertet. Die ausführliche Bewertung können Sie dem Bebauungsplan `Vierzig Gärten´ mit Stand von 21.09.2023 entnehmen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes `Vierzig Gärten´ wird ein Kompensationsumfang von 5.305m² notwendig. Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme soll innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Als Ausgleich soll das Flurstück 5318 (7.660m²) der Gemeinde Tauberrettersheim dienen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet und in ihm näher beschrieben.

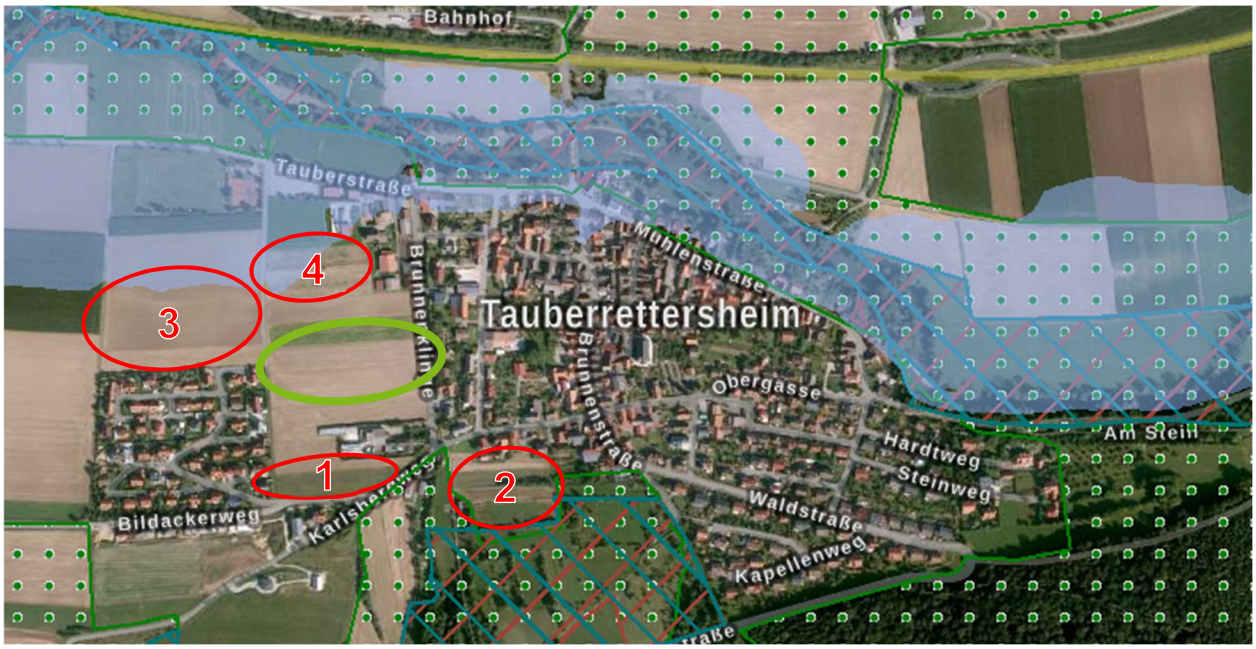
6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von alternativen Standorten in Tauberrettersheim geprüft. Zum einen konnte der Straßenzug südlich des Baugebietes `Rentersacker´ durch den Bebauungsplan `Bildacker´ ergänzt werden. Hier konnten sieben Bauplätze ausgewiesen werden, die in kürzester Zeit verkauft und mittlerweile fast vollständig bebaut wurden.

Bereits im Rahmen der Baugebietsausweisung `Bildacker´ wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht und von der Gemeinde favorisiert. Da zu der Zeit allerdings keine Verkaufsbereitschaft der Flächen bestand, mussten Alternativflächen angegangen werden. Da mittlerweile die notwendige Verkaufsbereitschaft gegeben ist und immer noch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist, soll das vorliegende Plangebiet nun angegangen werden. Die Fläche ist aufgrund ihres direkten Anschlusses nach Osten, Westen und Süden an die bestehende Bebauung prädestiniert für eine Wohngebietserweiterung. Die Fläche stellt einen Lückenschluss zwischen dem Ortskern und der abseits liegenden Siedlung dar und lässt dadurch den Ort wieder mehr zusammenwachsen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Wirksamkeit vom 07.01.1993 war das vorliegende Gebiet lange Jahre als Mischgebiet ausgewiesen. In früheren Planungen war somit an dieser Stelle schon Wohnbebauung geplant, die nun umgesetzt werden soll. Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche aufgrund der oben genannten jahrelang fehlenden Verfügbarkeit als Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan genommen, was durch die vorliegende Planung nun rückgängig gemacht werden soll.

Alternative Standorte für eine Wohngebietsausweisung sind aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzgebiets im nördlichen Bereich von Tauberrettersheim, entlang der Tauber, stark begrenzt. Zudem ist die Ortslage nach Osten und Süden durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet `Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder´ und zu Teilen durch das FFH-Gebiet `Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren´ und das Vogelschutzgebiet `Unterfraenkisches Taubertal und Laubwaelder noerdlich Roettingen´ begrenzt.
Eine Erweiterung der Wohnbauflächen kann somit nur nach Westen erfolgen. Hier bietet sich städtebaulich vor allem der Lückenschluss zwischen dem Altort und dem abseits liegenden Wohngebiet `Rentersacker´ an.
Bereits im Zuge der Ausweisung des Baugebietes `Bildacker´ im Jahr 2016 wurden alternative Standorte geprüft. Unter anderem wurde die Erweiterung (einzeilig) im Bereich zwischen `Rehberg´ und `Karlsbergweg´ geprüft (Markierung 1). Damit würde eine direkte Verbindung zwischen Ortsmitte und dem abseits gelegenen `Rentersacker´ im südlichen Ortsrandbereich hergestellt werden. Hier bestand allerdings kein Verkaufsinteresse. Die Fläche 2 stellt aufgrund ihrer Hanglage und der bestehenden Gehölzstrukturen keine sinnvolle Alternative dar. Der Bereich 3 würde sich zwar aufgrund des Anschlusses an das bestehende Wohngebiet anbieten, die Eigentümer sind jedoch nicht zum Verkauf bereit, weshalb hier vorerst keine Siedlungstätigkeit erfolgen kann. Nördlich des Plangebietes `Vierzig Gärten´ ergeben sich aufgrund der HQ100 Grenze und den anschließenden Nutzungen (Landwirtschaft, Festplatz und Sportplatz) erschwerende Rahmenbedingungen weshalb diese Flächen ebenfalls keine potentiellen Alternativen darstellen.



Quelle: BayernAtlas, 18.01.2023

Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung bereits anthropogen vorbelastet und besitzt die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur. Zudem stellt sie aufgrund ihrer Lage einen Lückenschluss zwischen Ortskern und Siedlung dar. Dadurch können Flächen im Ortsrandbereich geschützt und das Landschaftsbild geschont werden.

Aufgrund der oben genannten Punkte sind derzeit keine sinnvolleren Standortalternativen in der Gemeinde Tauberrettersheim ersichtlich. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

6.6 Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans `Vierzig Gärten´ und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.
Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

6.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan ` Vierzig Gärten´ werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung überplant. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Veränderung des Bodens von Bedeutung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind bedingt durch die Vorbelastung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan konkretisierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.