

**Gemeinde Röllbach**  
**Kirchgasse 10**  
**63934 Röllbach**

**Landkreis Miltenberg**

## **Begründung**

**zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Röllbach im Bereich  
des Sondergebietes „Sport-Kultur-Freizeit“**

### **1. Verfahrensrechtliche Voraussetzung**

Für die Gemeinde Röllbach ist ein Flächennutzungsplan mit Rechtskraft seit dem  
15. September 1978 gültig.

Der Gemeinderat Röllbach hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 die Änderung des  
Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß  
§ 8 Abs. 3 BauGB.

### **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Röllbach beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die  
planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sondergebiet „Sport-Kultur-Freizeit“  
zu schaffen.

Innerhalb dieses Sondergebietes, welches auch das bereits vorhandene Schützenhaus  
mit einbezieht, soll die Möglichkeit für einen Jugendtreff außerhalb des bebauten  
Ortsbereiches geschaffen werden.

- 2 -

Innerhalb des Ortsbereiches stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die zum einen die erforderliche Flächengröße aufweisen und zum anderen so gelegen sind, dass eine Lärmbelästigung der Anwohner ausgeschlossen ist.

### **3. Plangebiet**

Der zu überplanende Bereich liegt östlich der Ortslage Röllbach und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1243, 1244, 1163/1 und 1163/2 sowie Teilflächen der Grundstücke 1039, 1138, 1138/2, 1218 und 1219 der Gemarkung Röllbach.

Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,69 ha groß.

### **4. Bisherige und zukünftige Darstellungen**

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röllbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Kultur-Freizeit“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO vor.

### **5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde vom Büro ÖAW aus Würzburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplanverfahren als Anlage 1 beigefügt ist.

Die darin unter Punkt 3.1. aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6. Infrastruktur**

#### **Erschließung**

Die Verkehrsanbindung ist über die Straße „Am Wasen“ und anschließende asphaltierte bzw. mit Schotterbefestigung versehene Wirtschaftswege möglich.

- 3 -

Abwasserbeseitigung, Trinkwasser- und Stromversorgung sind durch vorhandene Leitungen, die bisher der Ver- und Entsorgung des Schützenhauses dienen, sichergestellt.

### Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Am Wasen“ gewährleistet. Der letzte Hydrant befindet sich bei Grundstück Flur-Nr. 1320/79 in einer Entfernung von ca. 230 m.

### Immissionsschutz

Aus Lärmschutzgründen wird an der ortsseitigen Grundstücksgrenze ein 2,00 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Sondergebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.

Aufgestellt:

Bürgstadt, 26.10.2017



Johann und ECK  
Architekten – Ingenieure

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Röllbach, 26.10.2017

Gemeinde Röllbach  
Schreck, 1. Bürgermeister