

**Gemeinde Röllbach
Landkreis Miltenberg**

Bebauungsplan Sondergebiet „Sport-Kultur-Freizeit“

Begründung (gem. § 9 BauGB)

- 1. Anlass und Notwendigkeit der Planung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlage**
- 3. Lage, Größe und bestehende Verhältnisse**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 7. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖAW Würzburg vom Juli 2017

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass für die Bauleitplanung ist die Absicht der Gemeinde Röllbach außerhalb des Ortsbereiches auf Grundstück Flur-Nr. 1163/2 eine Fläche für einen Jugendtreff auszuweisen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Bauleitplanung, sodass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich ist.

Im unmittelbaren Anschluss an die Fläche für den Jugendtreff liegt das Schützenhaus, welches zusammen mit dem südwestlich zwischen den Wirtschaftswegen gelegenen Grünbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Röllbach hat in seiner Sitzung vom 20.03.2017 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

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, 1218 und 1219 der Gemarkung Röllbach.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen Flur-Nr. 1160, 1161, 1163, 1164, 1240 und 1246
- Wirtschaftswege Flur-Nr. 1039, 1138, 1218, 1219, 1410
- Brachfläche Flur-Nr. 1242

Größe des Planbereiches

- Bruttofläche = ca. 6.668 m²
- Sondergebiet = ca. 4.003 m²
- Verkehrsfläche = ca. 1.690 m²
- Grünfläche = ca. 975 m²

Derzeitige Nutzung

Die durch den geplanten Jugendtreff in Anspruch genommene Flur-Nr. 1163/2 ist eine brachliegende ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auf Grundstück Flur-Nr. 1163/1 steht wie bereits beschrieben das Schützenhaus, die Nutzungen der restlichen Flächen im Geltungsbereich sind Grün- bzw. Wegeflächen.

4. Ziele der Planung

In der Gemeinde Röllbach gibt es keine offiziell ausgewiesene Fläche für einen Jugendtreff, der mittlerweile auch schon durch eine Unterschriftenaktion gefordert wurde.

Freie Flächen in der Ortslage die für einen Jugendtreff geeignet sind, sind nicht vorhanden.

Ein Jugendtreff innerhalb der Bebauung ist zudem auch aus Lärmschutzgründen nicht zu verwirklichen.

Die Gemeinde Röllbach besitzt neben dem neuen Schützenhaus in ca. 300 m Entfernung von der Wohnbebauung eine Fläche, die sowohl von der Lage als auch durch die bereits bestehende „Vorbelastung“ durch das Schützenhaus dafür geeignet ist.

Ein weiterer Vorteil dieses Standortes ist die im geplanten Gebäude des Jugendtreffs vorgesehene Toilettenanlage, die ständig geöffnet sein soll und damit auch als öffentliche Toilette von Wandernern benutzt werden kann.

Die Fläche ist von der Ortschaft her über asphaltierte bzw. geschotterte Wirtschaftswege zu erreichen, eine Anschlussmöglichkeit an Kanalisation und Wasser ist im Bereich des Schützenhauses gegeben.

Es ist vorgesehen, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche einzuebnen und mit Rasen einzusäen.

Die Rasenfläche kann von den Jugendlichen für Ballspiele, Frisbee etc. benutzt werden.

Die Fläche soll mittels eines 2 m hohen Doppelstabgitterzaunes eingefriedet werden, der Zaun wird durch eine Einpflanzung begrünt.

In der Fläche selbst soll ein Gebäude in Holzfertigteilm Bauweise errichtet werden, die Abmessungen betragen ca. 10,00 x 5,60 m.

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit beschichteter Blecheindeckung, als Räumlichkeiten sind ein ca. 25 m² großer, offener Aufenthaltsraum, ein abschließbarer Geräteraum sowie eine Toilette geplant.

Das Gebäude erhält eine Bodenplatte aus Beton und im Umgriff eine ca. 18 x 20 m große Pflasterfläche.

Als Ausstattungsgegenstände sind zunächst ein Grillplatz sowie ein Basketballkorb vorgesehen.

Als Lärmschutzmaßnahme ist ein ca. 2 m hoher Erdwall vorgesehen, der auf der der Ortschaft zugewandten Seite errichtet werden soll.

Das große Grundstück bietet entsprechenden Platz für einen Wall und das Material steht kostengünstig an Ort und Stelle durch das für die Pflasterfläche abzutragende Erdreich an.

Durch die vorgesehene Bepflanzung gliedert sich der Wall auch optisch ansprechend in die Umgebung ein.

AN der nordwestlichen Grundstücksecke außerhalb des Zaunes wird eine Schotterfläche als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vorgesehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
Der bebaubare Planbereich wird als Sondergebiet „Sport-Kultur-Freizeit“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,4

Diese Festsetzungen entsprechen der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für WR, WA und Ferienhausgebiete.

- Zahl der Vollgeschosse: 1 VG als Höchstgrenze
- Wandhöhe max. 4,50 m
Gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut traufseitig
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 10° - 30°
- Es gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO.

- Überbaubare Grundstücksfläche
Zur Gewährleistung der baulichen Ordnung wurden im Änderungsbereich Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze
Stellplätze werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
- Einfriedungen
Einfriedungen sind zugelassen bis 2,00 m Höhe
Zugelassen werden Drahtgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

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

Eine Straßenbeleuchtung ist bereits installiert,

8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde vom Büro ÖAW aus Würzburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die Bestandteil des Verfahrens und als Anlage 1 beigefügt ist.

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

Aufgestellt: 26.10.2017

JOHANN und ECK
Architekten - Ingenieure

Erfstraße 31a,
63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Röllbach, Schreck, 1. Bgm.