

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUR

**18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEIN-
SCHAFT TAUBERBISCHOFSHAIM - GROSS-
RINDERFELD - KÖNIGHEIM - WERTHEIM**

Stand: 13. Dezember 2023

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
1.3	Verfahrensvermerke	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
2.3	Regionalplan	5
3	Festsetzungen	6
3.1	Rücknahme Wohnbaufläche 'Wohnbaufläche Wolfsgarten rechts' (Änderungs-Nr.1)	6
3.2	Rücknahme Wohnbaufläche 'Brücklesweg' (Änderungs-Nr. 2)	6
3.3	Wohnbaufläche 'Beunth' (Änderungs-Nr. 3)	6
3.4	Wohnbaufläche 'Beund' (Änderungs-Nr. 4)	7
3.5	Wohnbaufläche 'Zündmantel' (Änderungs-Nr. 5)	7
3.6	Sondergebiet 'Zündmantel' (Änderungs-Nr. 6)	7
4	Flächenbilanz - Plausibilitätsprüfung	8
4.1	Strukturdaten	8
4.2	Wohnbauflächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung	11
4.2.1	Nicht bebaute/nicht genutzte Flächen in B-Plänen + Innenbereich	11
4.2.2	Potentiale im FNP	11
4.2.3	Bedarfsrechnung	11
4.3	Bisherige Innenentwicklung/ Aktivierung innerörtlicher Potentiale	12
4.3.1	Städtebauförderung	12
4.3.2	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)	13
4.4	Maßnahmen zum Flächensparen	13
4.5	Verfügbarkeit	14
4.6	Rücknahme geplanter Wohnbauflächen	14
4.7	Fazit Plausibilitätsprüfung	15
5	Erschließung	15
6	Umweltbericht	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	16
6.2.1	Schutzgut Boden	16
6.2.2	Schutzgut Fläche	16
6.2.3	Schutzgut Klima / Luft	16
6.2.4	Schutzgut Wasser	16
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
6.2.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	17
6.2.7	Schutzgut Landschaft	17
6.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
6.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	18
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6.6	Maßnahmen zur Überwachung	18
6.7	Zusammenfassung	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim – Großrinderfeld – Königheim - Wertheim ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung von Wohnbauflächen und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' im Gewann 'Beund' (Flurstücke 18004-18016) und im Gewann 'Zündmantel' (Flurstücke 18150-18163; 18165-18167; 18167/1 –18167/2; 18169). Im Zuge dessen sollen an anderer Stelle im Hauptort Großrinderfeld geplante Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes „Beund / Zündmantel“. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters. Der Flächennutzungsplan liegt auch in digitaler Form vor. Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss am: 14.09.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB
Offenlegung (Darlegung) vom: _____. bis: _____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Mit Schreiben vom: _____

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung vom: _____. bis: _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Mit Schreiben vom: _____

Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss am: _____.

Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Erlass Nr.: _____
vom: _____.

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am: _____.

2 Planungsvorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Inbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- ➔ Die neu ausgewiesenen Flächen schließen an die bestehende Siedlung an und verlaufen entlang der Landesstraße, weshalb diese Flächen bereits vorbelastet sind.
- ➔ Gleichzeitig werden bereits als geplante Wohnbauflächen ausgewiesene Gebiete zurückgenommen um eine weitere Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

2.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg (2002) enthält folgende, das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9. (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- ➔ Das Plangebiet schließt an bestehende Infrastruktur und Siedlungsflächen an, was zur Erhöhung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen führt. Einer Zersiedelung freier Landschaft wird mit der Standortwahl entgegengewirkt.
- ➔ Die Ausweisung von Wohnbauflächen in Großrinderfeld ist notwendig, um den Wohnstandort langfristig zu sichern.

2.3 Regionalplan

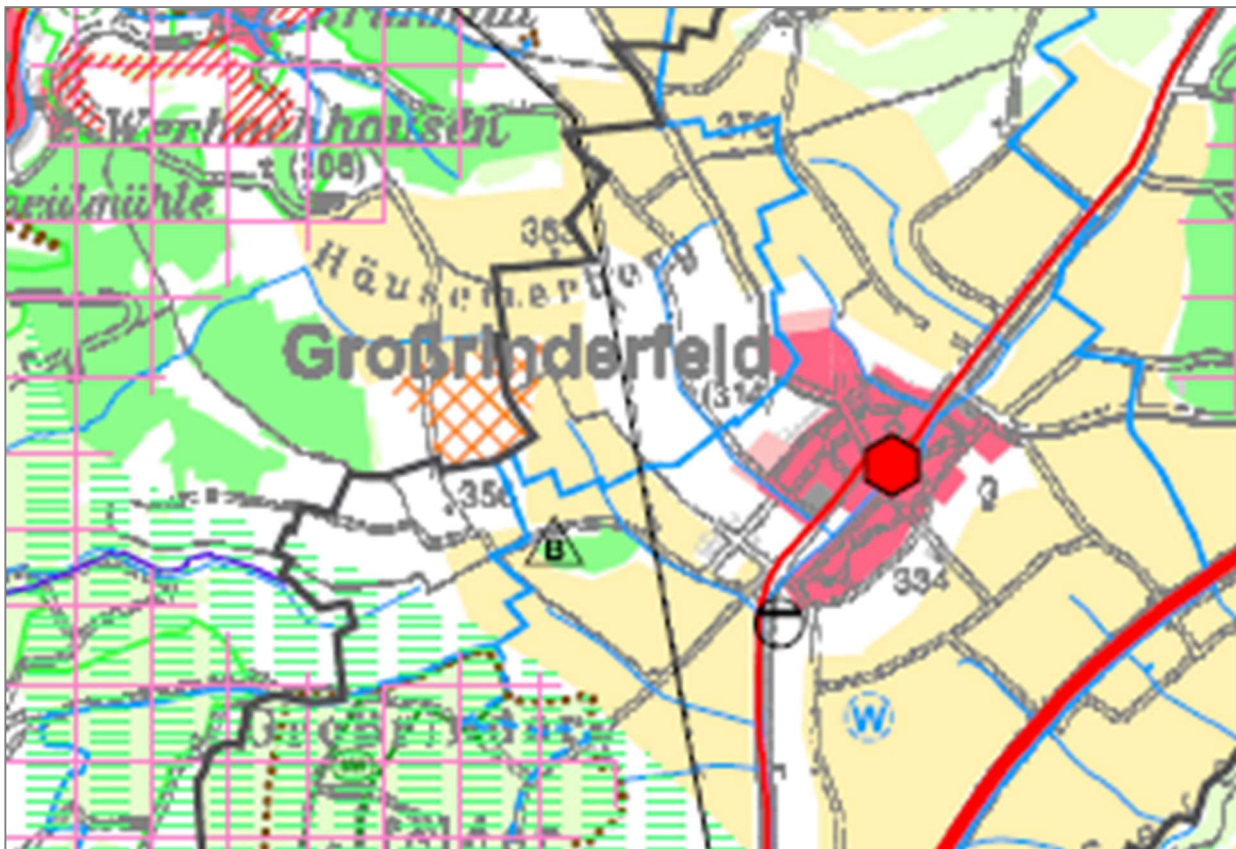


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2020, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken

Laut Raumnutzungskarte 2020 des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken liegt Großrinderfeld im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde gehört mit dem Mittelzentrum Tauberbischofsheim und den Gemeinden Werbach und Königheim dem Verwaltungsraum Tauberbischofsheim an.

Die Gemeinde verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse von Tauberbischofsheim nach Würzburg ist der Raum Tauberbischofsheim / Großrinderfeld als Vorranggebiet für eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Insbesondere im Kernort Großrinderfeld soll sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen und die Wohnbauentwicklung konzentriert werden. Der interkommunale Standort Tauberbischofsheim / Großrinderfeld ist ebenfalls als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen festgelegt. Hier soll sich die gewerbliche Entwicklung konzentrieren. Die Erhaltungsziele des NATURA 2000-Schutzgebietssystems sind besonders zu beachten.

Weite Teile des Gemeindegebiets sind als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (gelb dargestellt) eingestuft. Ebenso sind nördlich von Großrinderfeld und nördlich von Schönfeld Vorranggebiete für die Forstwirtschaft klassifiziert.

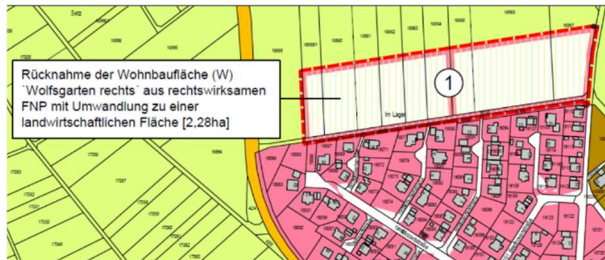
Nahezu das gesamte Gemeindegebiet ist durch das festgesetzte Wasserschutzgebiet 'Grünbachgruppe' überdeckt.

Großrinderfeld ist Teil des regionalbedeutsamen Radweges Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Kleinrinderfeld/Würzburg.

3 Festsetzungen

3.1 Rücknahme Wohnbaufläche 'Wohnbaufläche Wolfsgarten rechts'

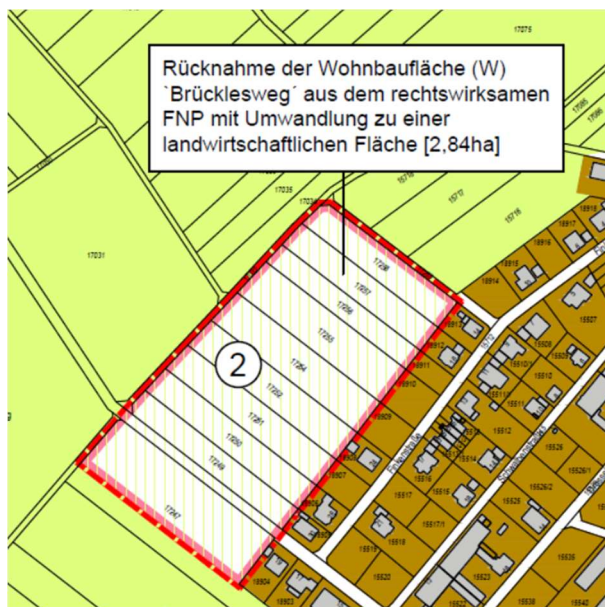
(Änderungs-Nr.1)



Die geplante Wohnbaufläche im Westen Großrinderfelds auf Teilbereichen der Flst.-Nrn. 16727, 16959/1, 16960, 16961, 16962, 16963, 16964, 16965, 16966 und 16967 (2,28ha) wird zurückgenommen. Begründet wird dies durch die strategisch und infrastrukturell günstigeren Standorte der neugeplanten Wohnbauflächen in den Gewannen Zündmantel, Beund und Beunth. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.2 Rücknahme Wohnbaufläche 'Brücklesweg'

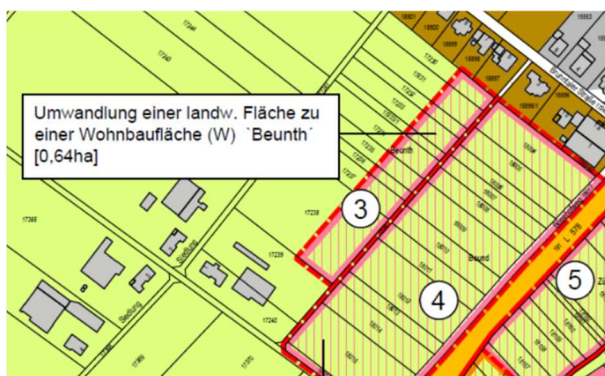
(Änderungs-Nr. 2)



Die geplante Wohnbaufläche im Norden Großrinderfelds auf den Flst.-Nrn. 17258, 17257, 17256, 17255, 17254, 17252, 17251, 17250, 17249, 17247 und auf einer Teilfläche der Flst.-Nr. 17248 (2,84 ha) wird zurückgenommen. Begründet wird dies durch die strategisch und infrastrukturell günstigeren Standorte der neugeplanten Wohnbauflächen in den Gewannen Zündmantel, Beund und Beunth. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

3.3 Wohnbaufläche 'Beunth'

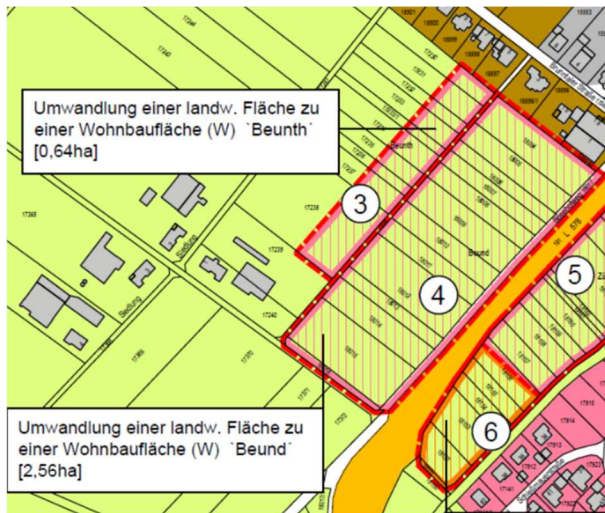
(Änderungs-Nr. 3)



Als kleine Erweiterungsfläche zum unter 3.4. genannten geplanten Wohnbaugebiet sind Teile der Flurstücke 17230, 17231, 17232, 17233, 17233/1, 17234, 17235, 17236, 17237, 17238 mit 0,64ha als geplante Wohnbaufläche festgesetzt.

3.4 Wohnbaufläche `Beund`

(Änderungs-Nr. 4)



Wohnraum ist in der Gemeinde Großrinderfeld dringend nachgefragt. Zum derzeitigen Stand liegen der Gemeinde 67 Anfragen von Interessenten (Personen/Familien) vor. Gründe für die hohe Nachfrage von Einheimischen, aber auch von Auswärtigen, sind die Ausgangslage mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung durch die direkte Lage an der Autobahn A 81 und im nahen Umfeld der Stadt Würzburg. Das geplante Wohngebiet befindet sich an der Landesstraße L 578 auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Wohngebiets „Züdmantel“. Durch die geplante Erweiterung kann die Infrastruktur optimal genutzt werden. Das geplante Wohngebiet weist eine Größe von 2,56ha auf und befindet sich auf den Flurstücken 18004, 18005, 18006, 18007, 18008, 18009, 18010, 18011, 18012, 18013, 18014, 18015, 18016 und Teilbereichen des Flurstücks 18017.

3.5 Wohnbaufläche `Züdmantel`

(Änderungs-Nr. 5)

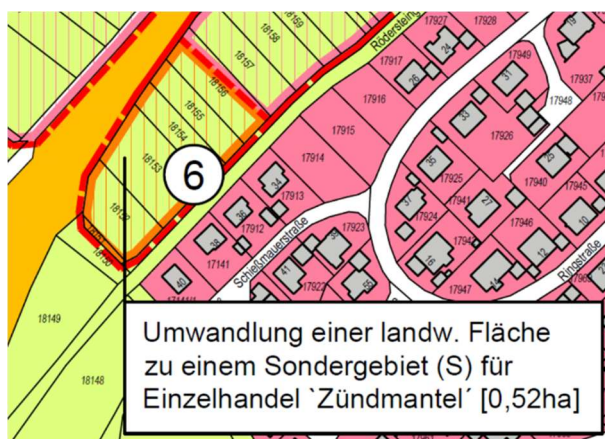


Wohnraum ist in der Gemeinde Großrinderfeld dringend nachgefragt. Zum derzeitigen Stand liegen der Gemeinde 67 Anfragen von Interessenten (Personen/Familien) vor. Gründe für die hohe Nachfrage von Einheimischen, aber auch von Auswärtigen, sind die Ausgangslage mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung durch die direkte Lage an der Autobahn A 81 und im nahen Umfeld der Stadt Würzburg. Das geplante Wohngebiet befindet sich an der Landesstraße L 578. Das Plangebiet ist im Süden und Osten

von weiteren Siedlungsflächen eingerahmt und schafft zusammen mit dem geplanten Sondergebiet eine geschlossene Struktur der Ortsbebauung in diesem Bereich. Das geplante Wohngebiet weist eine Größe von 1,40ha auf und befindet sich auf den Flurstücken 18157, 18158, 18159, 18160, 18161, 18162, 18163, 18165, 18166, 18167, 18167/1 und 18167/2 und Teilbereichen des Flurstücks 18156.

3.6 Sondergebiet `Züdmantel`

(Änderungs-Nr. 6)



Im Gemeindegebiet von Großrinderfeld sind derzeit zwei Lebensmittelmärkte vorhanden – in Großrinderfeld und in Gerchsheim (EDEKA). Beide Lebensmittelmärkte verfügen nur über geringe Verkaufsflächen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel dient der zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde mit mehr als 4.000 Einwohnern. Das geplante Sondergebiet befindet sich auf den Flst-Nr. 18151, 18152, 18153, 18154, 18155 und Teilbereichen des Flurstücks 18156 und ist 0,52ha groß.

4 Flächenbilanz - Plausibilitätsprüfung

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 ist bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach §5 BauGB der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den §§ 1 Abs. 4 BauGB, 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB sowie auf Basis von Daten und Angaben der Gemeinden darzustellen.

Die dazu notwendigen Kriterien sind in der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit von Flächen, Vorrang einzuräumen. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

4.1 Strukturdaten

Die Gesamtgemeinde Großrinderfeld hat vier Ortsteile Gerchsheim, Großrinderfeld, Ilmspan und Schönfeld sowie einige Weiler und Höfe und zählt 4.065 Einwohner (Stand: 31.12.2020), die sich wie folgt verteilen.

Ortsteil	Einwohnerzahl
Großrinderfeld	1.593
Gerchsheim	1.439
Ilmspan	375
Schönfeld	658

Die Bevölkerungsdichte liegt bei 72 Einwohner/km²; der Landeswert bei 311 Einwohner/km².

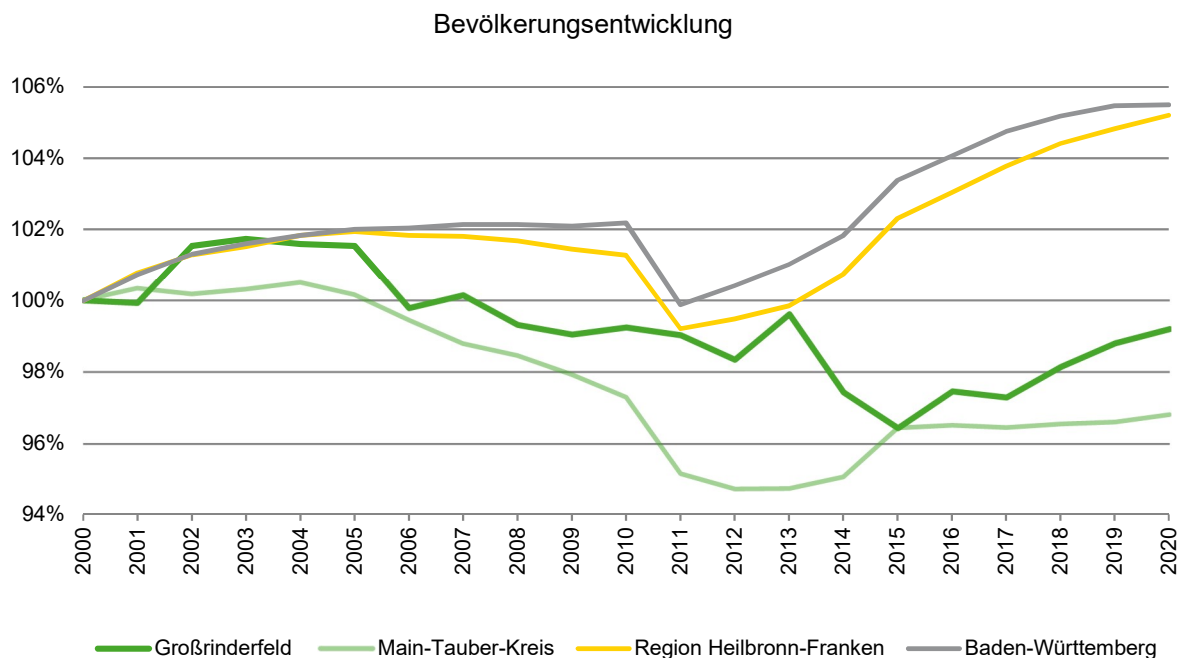
Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Teilorten verlief von 2000 (2010) bis 2020 wie folgt:

- Großrinderfeld: +6% (+2,6%)
- Gerchsheim: -8,7% (-3,4%)
- Ilmspan: +5% (+2,5%)
- Schönfeld: -0,8% (-0,2 %)

An Einwohnern gewonnen haben der Hauptort und Ilmspan. Dagegen sind die Einwohnerzahlen in Schönfeld leicht, in Gerchsheim stark zurückgegangen.

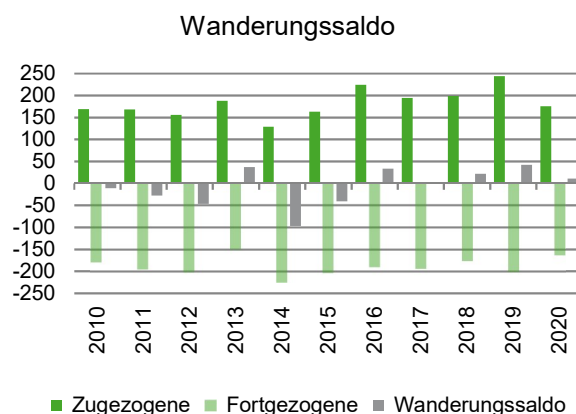
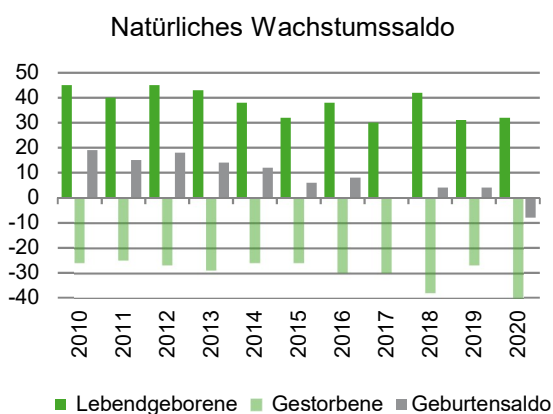
Der Main-Tauber-Kreis hat im gleichen Zeitraum einen Rückgang um mehr als 3% zu verzeichnen. Die Region Heilbronn-Franken und das Land Baden-Württemberg haben sich dagegen hinsichtlich der Einwohnerzahlen positiv entwickelt. (siehe Grafik unten)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Natürliches Wachstumssaldo

Die positive Bevölkerungsentwicklung Großrinderfelds resultiert auch aus einem Überschuss in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Bilanz der Geburten und Sterbefälle zeigt einen überwiegenden Geburtenüberschuss und damit ein positives natürliches Wachstumssaldo. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 wurden 416 Kinder geboren, 324 Einwohner verstarben.



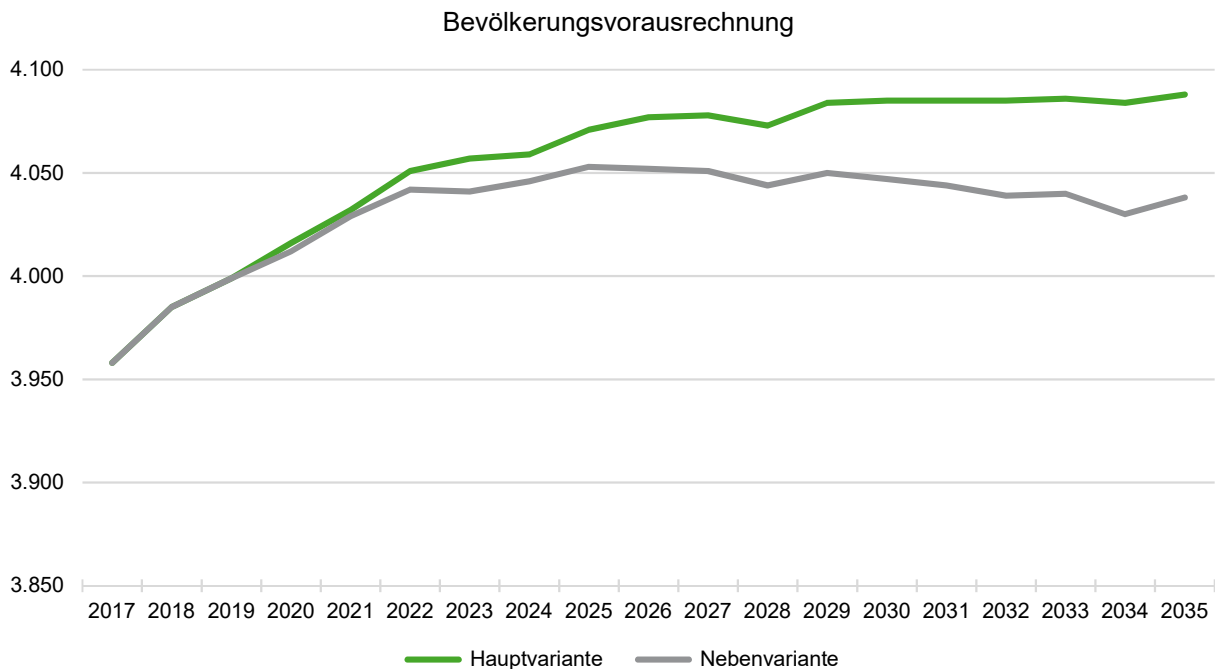
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Wanderungssaldo

Das Wanderungssaldo berechnet sich aus der Zahl der Zu- und Fortzüge. Im Vergleichszeitraum ist ein negatives Wanderungssaldo zu verzeichnen. In den Jahren 2016, 2018, 2019 und 2020 war die Bilanz positiv. In 2014 und 2015 ist ein negatives Saldo zu verzeichnen. In die Betrachtung der Wanderungen ist auch die Altersstruktur einzubeziehen. So ziehen meist Jugendliche und junge Erwachsene weg, um ein Studium oder eine Arbeit aufzunehmen. Diese junge Generation fehlt bei der Entwicklung einer Gemeinde, da sie oftmals nicht in den Heimatort zurückkehrt.

Bevölkerungsvorausrechnung

Die Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035 zeigt eine Haupt- und eine Nebenvariante. Beide Varianten gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Die Hauptvariante rechnet einen Zuwachs von 3%, die Nebenvariante von 2% aus.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2022

Wohnbauentwicklung

Der Wohngebäudebestand lag im Jahr 2020 bei 1.267 Wohngebäuden. Gegenüber dem Jahr 2000 mit 1.097 Wohngebäuden stellt dies ein Wachstum von 17% dar. Gegenüber dem Jahr 1980 sogar um 48%. Die bauliche Entwicklung in Großrinderfeld war damit enorm. Die Anzahl der Wohnungen hat sich im selben Zeitraum von 1.204 auf 1.923 erhöht. Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen stiegen in den Jahren 2005 bis 2007 von 11 auf 17 Gebäude an. Danach erfolgt ein Rückgang. Seitdem bewegt sich die Anzahl der Baufertigstellungen auf einem niedrigeren Niveau - zwischen drei und 10 Wohnungen jährlich. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen ist nahezu identisch mit der Anzahl der fertiggestellten Gebäude, d.h. es wurden überwiegend Gebäude mit einer Wohnung - sprich Einfamilienhäuser erstellt. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2005 127 Gebäude mit 151 Wohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2022 und 2023 gab es insgesamt 21 Bauanträge für Neu- und Umbauten.

Wohnungsbestand

Das Einfamilienwohnhaus ist die vorherrschende Wohnart in Großrinderfeld und verzeichnet nach einem Rückgang von 2009 auf 2010 wieder ein Wachstum. Positiv entwickelt hat sich im Vergleich auch der Anteil an Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Baugebietsentwicklung/Nachfrage nach Bauland

Die letzten Wohnbaugebietsausweisungen fanden im Jahr 2004 in Schöfeld statt, im Jahr 2019 in Ilmspan und Gerchsheim (Knauer II) sowie in Großrinderfeld im Jahr 1999. Im Jahr 2022 wurden in Großrinderfeld im Bereich des alten Sportplatzes 6 Bauplätze veräußert.

Großrinderfeld ist aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der im Vergleich zu den Nachbargemeinden im Umkreis von Würzburg relativ günstigen Bauplatzpreisen ein sehr stark nachgefragter Wohnort. Die starke Nachfrage rührt zum einen aus dem Bedarf der jungen Menschen vor Ort, aber auch aus dem Raum Würzburg. So sind in allen Ortsteilen neue Baugebiete gewünscht.

In Gerchsheim gab es 50 Interessenten für 27 Bauplätze. Die Bauplätze sind mit einer dreijährigen Bauverpflichtung auf Grundlage von 150 Euro je Quadratmeter verkauft. Das Neubaugebiet „Knauer II“ in Gerchsheim wurde somit komplett verkauft. Kommunale Bauplätze stehen nicht mehr zur Verfügung.

Auffallend ist die große Anzahl an unbebauten Bauplätzen in Wohnbaugebieten. Dies rührt daher, dass in der Vergangenheit Flächen privater Eigentümer überplant wurden. Auch heute befinden sich diese noch im privaten Eigentum und stehen somit nicht zur Verfügung.

In Großrinderfeld sind derzeit noch 4 Bauplätze in kommunaler Hand.

4.2 Wohnbauflächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

4.2.1 Nicht bebaute/nicht genutzte Flächen in B-Plänen + Innenbereich

Wohnbaufläche	Fläche
Gerchsheim Innenbereich	0,8 ha
Gerchsheim Potential in Baugebieten	4,4 ha
Schönfeld Innenbereich	1,5 ha
Schönfeld Potential in Baugebieten	1,9 ha
Ilmspan Innenbereich	0,6 ha
Ilmspan Potential in Baugebieten	0,7 ha
Großrinderfeld Innenbereich	1,3 ha
Großrinderfeld Potential in Baugebieten	2 ha
Summe	13,2 ha

4.2.2 Potentiale im FNP

Im Hauptort Großrinderfeld sind aufgrund der geplanten Rücknahmen keine unbeplanten Wohnbaugebiete im FNP vorhanden. Im Gemeindegebiet sind weitere im Flächennutzungsplan festgesetzte Wohnbauflächen in den Teilorten vorhanden:

Festgesetzte, unbeplante Wohnbauflächen im FNP	Fläche
Gerchsheim Potential Gewann Knauer	2,3 ha
Schönfeld Schleifweg + Angert/Pfarrer-Kühner-Straße	1,6 ha
Summe	3,9 ha

4.2.3 Bedarfsrechnung

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Werte zur Ermittlung des Baulandbedarfs

Einwohnerzahl

Jahr	Großrinderfeld
2019	4.049 EW
2020	4.065 EW

Belegungsdichte (EW/WE)

2020	Großrinderfeld
Einwohner	4.049 EW

Wohnungen	1.923 WE
Belegungsdichte	2,1 EW/WE

Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahl

Zieljahr	Großrinderfeld
2025	4.071 EW
2030	4.085 EW
2035	4.088 EW

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 05.05.2022

Gemäß Regionalplan werden für den ländlichen Raum im engeren Sinne folgende Mindest-Bruttowohn-dichten festgelegt: 40 EW/ha. (Vgl. dazu S. 41 Regionalplan HN-Franken 2020)

Ansatz: Wachstum von 0,3 % p.a. das Planungszeitraumes

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (2022)

$$\text{Großrinderfeld EZ1} = (4.049 \text{ EW} * 0,3 * 15 \text{ Jahre}) : 100 = 182,2$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg).

Im ländlichen Raum soll gem. Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha angestrebt werden.

Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung = 4.088

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 4.049

(Hinweis: da die Aktualisierung der Einwohnerzahlen und damit auch die Prognosezahlen des Statistischen Landesamtes nur für die Jahre 2020 und 2035 zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des FNPs vorliegt, werden die Werte zur Berechnung der EZ2 herangezogen)

Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = 4.088– 4.049 = 39

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2 = 182+39 = 221

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:

$\text{EZ} / \text{Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)} = \text{ha Bedarf Wohnbauf. (relativ)}$

$$221 / 40 = \underline{\underline{5,52 \text{ ha}}}$$

4.3 Bisherige Innenentwicklung/ Aktivierung innerörtlicher Potentiale

4.3.1 Städtebauförderung

Das Landessanierungsprogramm mit dem Sanierungsgebiet 'Ortskern' wurde im Jahr 2018 nach 13 Jahren abgeschlossen. 2,3 Mio. € flossen in die Ortsmitte von Großrinderfeld. Der Start erfolgte im Jahr 2005. Damals umfasste das Sanierungsgebiet eine Fläche von rund 4,83 Hektar. Da im Laufe der Umsetzung mehr Bedarf festgestellt wurde, gab es in den Jahren 2005, 2014 und 2015 drei Erweiterungen, so dass die Gesamtfläche am Ende rund sechs Hektar umfasste. Das Ziel der Sanierung war unter anderem die Neuordnung des Quartiers Hauptstraße/Wenkheimer Straße/ Amselstraße und Hintere Gasse für die Integration eines Wohn- und Geschäftshauses sowie einer Seniorenanlage und öffentlicher Stellplätze. Um die Wohnqualität im Ortskern zu verbessern, sollten Straßen und Plätze neu gestaltet werden, der ortsbildprägende Charakter jedoch erhalten bleiben, genauso wie die historische Substanz zahlreicher Gebäude.

Großrinderfeld verfügt über ein intaktes, historisches Ortsbild mit vielen historischen, ortsbildprägenden Gebäuden. Zur Maßnahme gehörten neben den vorbereitenden Untersuchungen und dem Grunderwerb

durch die Gemeinde vor allem diverse Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch von Gebäuden oder Erschließungsmaßnahmen. Dieser Posten schlug mit rund 1,9 Millionen Kosten zu Buche. Dazu kommen elf private Baumaßnahmen, die mit 115.000 € unterstützt wurden.

Insgesamt betragen die Ausgaben im Sanierungsgebiet 2,3 Mio. €. Davon kamen rund 1,4 Mio. € aus der Städtebauförderung des Landes. Die Gemeinde steuerte für die Sanierung 936.594 € bei.

4.3.2 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Das ELR spielt die größte Rolle bei der Förderung der innerörtlichen Entwicklung. Die folgenden Maßnahmen wurden in den letzten Jahren bewilligt:

2022: 8 Projekte

- Umbau einer Kindertagesstätte (Gerchsheim)
- Neuordnung einer ehem. Hofstelle für Wohnbebauung (Gerchsheim)
- Ausstattung Physiopraxis (Gerchsheim)
- Modernisierung Wohnhaus (Gerchsheim)
- Modernisierung und Umbau Leerstand (Schönfeld)
- Modernisierung und Umbau 4 Wohneinheiten (Schönfeld)
- Ausstattung Zahnarztpraxis

Fördersumme: 963.615 €

2021: 2 Projekte in Gerchsheim:

- Arbeiten: 33.640 € Fördersumme
- Grundversorgung: 98.130 € Fördersumme

2020: 3 Projekte

Gerchsheim:

- Innenentwicklung/ Wohnen: 40.000 € Fördersumme

Großrinderfeld:

- Arbeiten: 45.800 € Fördersumme

Ilmspan:

- Wohnen: 53.835 € Fördersumme

2019: 2 Projekte in Schönfeld

- Innenentwicklung/Wohnen: 420.880 € Fördersumme

2018: 1 Projekt in Gerchsheim

- Arbeiten: 55.050 € Fördersumme

2017: 1 Projekt in Gerchsheim

- Arbeiten: 86.450 € Fördersumme

In der Vergangenheit wurden nicht immer alle gestellten ELR-Anträge auch bewilligt. Im Rahmen der ELR-Schwerpunktgemeinde erhofft sich die Gemeinde, dass mehr private Antragsteller zum Zug kommen.

In den vergangenen Jahren ist es außerdem gelungen, vorhandene innerörtliche Baulücken zu schließen.

In Gerchsheim wurde 2008 MELAP abgeschlossen.

4.4 Maßnahmen zum Flächensparen

„Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a Bau GB).“

- ELR Schwerpunktgemeinde

Die Gemeinde Großrinderfeld befindet sich im Spannungsverhältnis einer flächensparenden Siedlungsentwicklung mit den Potenzialen, die sich im Innenbereich befinden und einer bedarfsgerechten Außenentwicklung, aufgrund der hohen Nachfrage.

Um die Innenentwicklung weiter zu fördern und vor allem Anreize zu schaffen, in gewachsenen Strukturen in den Ortskernen zu investieren, hat sich Großrinderfeld um die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde im ELR beworben und wurde für die Jahre 2023-2027 anerkannt. Die Gemeinde profitiert nun von einem eigenen Förderbudget, einem Förderbonus von 10% für gemeinwohlorientierte Projekte sowie einem Fördervorrang für private Bauvorhaben. Für das ELR-Programmjahr 2023 wurden 6 Förderanträge für private Wohnbaumaßnahmen, 2 Förderanträge der Gemeinde – zum Umbau der ehem. Grundschule zur Kindertagesstätte sowie Abbruch einer leerstehenden Hofstelle inkl. Neuordnung und Baureifmachung sowie 2 private Förderanträge für Investitionen in die örtliche Grundversorgung eingereicht.

Im weiteren Verlauf ist geplant, private Eigentümer hinsichtlich ihrer Bauvorhaben zu beraten und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung in der Innenentwicklung durchzuführen.

Des Weiteren sollen Eigentümer von Leerständen und unbebauten Bauplätzen angeschrieben und zu deren Planungen befragt werden.

Ziele für die Zukunft formuliert:

- Ziel 1: Erwerb der privaten unbebauten Bauplätze und Weiterverkauf mit Bauzwang
- Ziel 2: Flächensparende Siedlungsentwicklung und Revitalisierung der Leerstände
- Ziel 3: Sanierung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und Vorbeugung von Leerständen
- Ziel 4: Neuordnung der Baugrundstücke in den Ortskernen, um gut zugeschnittene Grundstücke in innerörtlichen Bereichen anzubieten
- Ziel 5: Angebotsorientierten Wohnraum für junge Erwachsene, Familiengründer, temporär Standortgebundene und Senioren schaffen

4.5 Verfügbarkeit

Das Potential aus Baugebieten ist mit insg. ca. 8,4ha Bauflächen in privater Hand immens. Die Gemeinde Großrinderfeld ist seit Jahren bestrebt und geht immer wieder auf die Eigentümer zu um diese Flächen erwerben zu können. Leider existiert kaum Verkaufsbereitschaft.

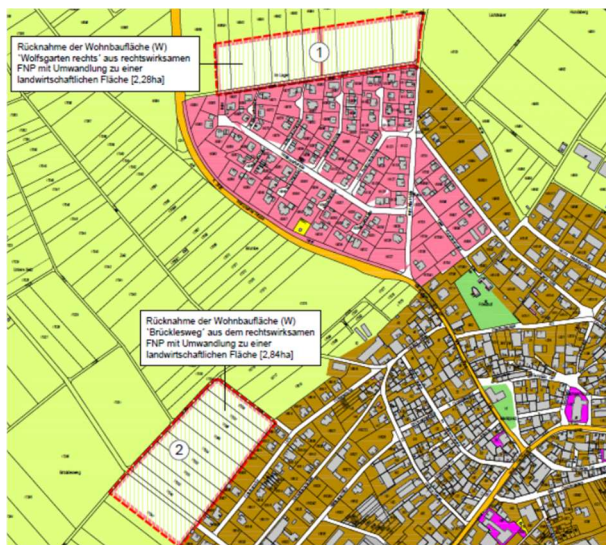
Daher müssen in Großrinderfeld auch weitere Bauplätze in Neubaugebieten entstehen um den Bedarf aus dem zukünftigen Wachstum decken zu können.

4.6 Rücknahme geplanter Wohnbauflächen

Die im unten stehenden Kartenausschnitt dargestellten geplanten Wohngebiete im Gewinn 'Wolfsgarten rechts' (Nr. 1 im Planausschnitt) und im Gewinn 'Brücklesweg' (Nr. 2 im Planausschnitt) werden im Zuge der aktuellen Planung zurückgenommen. Die Planfläche 'Wolfsgarten rechts' betrug 2,28 ha. Die Planfläche 'Brücklesweg' betrug 2,84ha. Die Rücknahmen der insgesamt 5,12ha geplanten Wohnbauflächen sind in der Bilanzierung bereits berücksichtigt.

Demgegenüber stehen die neu geplanten Wohnbauflächen im Gewinn 'Beund', 'Beunth' und 'Zündmantel' mit insg. 4,6ha. Hinzu kommen die 0,52 ha für das geplante Sondergebiet Einzelhandel.

Bei isolierter Betrachtung ohne das heranziehen bestehender Potentiale aus Baugebieten und Kernbereichen **entspricht die Aufhebung der Neuausweisung.**



4.7 Fazit Plausibilitätsprüfung

Der absolute zusätzliche Flächenbedarf für Wohnbauflächen weist nach Abzug aller Flächenpotenziale im Planungszeitraum bis 2035 negative Werte auf. Sowohl in den Ortsteilen als auch direkt in Großrinderfeld sind noch unbebaute/ unbeplante Flächenreserven in nicht geringem Umfang vorhanden. Allerdings besteht eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum, welche sich nicht allein durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale decken lässt.

Um keine überdimensionierte Neuausweisung zu erzielen, hat die Gemeinde Großrinderfeld zwei geplante Wohnbauflächen zugunsten der aktuell neuen Planflächen im Bereich Beund/Beunth und Zündmantel zurückgenommen. Die Rücknahmen entsprechen flächenmäßig somit den Neuausweisungen.

Als weitere Standortvorteile ist die gute Lage an der Autobahn hervorzuheben. Großrinderfeld entwickelt sich damit zunehmend zu einer beliebten Wohngemeinde im Einzugsbereich der Universitätsstadt Würzburg. Aufgrund der steigenden Arbeitsmöglichkeiten im Homeoffice wird viel mehr Zeit zu Hause verbracht und man muss weniger häufig zur Arbeitsstätte pendeln, deshalb überwiegt der Wille zu mehr Qualität am Wohnplatz. Dieser Wechsel hinsichtlich der Lebensform zeigt sich bereits jetzt bei den Bauplatzanfragen aus dem Bereich Würzburg. Dies verspricht zukünftig auch einen erhöhten Zuzug von Facharbeitern und Ingenieuren. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass auch zukünftig mehr Wohnbaufläche benötigt wird.

5 Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist durch das bestehende Straßennetz sehr gut erreichbar, es müssen abgesehen von den plangebietsinternen Straßen keine weiteren Straßen angelegt oder ertüchtigt werden. Der Zugang zur Fläche erfolgt über die Landesstraße L 578. Ein Ausbau von öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird nur unmerklich zunehmen. Die Ableitung des Stroms erfolgt unterirdisch, ohne Errichtung neuer Freileitungen. Die bestehende Freileitung im Südwesten wird im Rahmen der Erschließungsplanung neu verlegt und künftig als Erdkabel geführt.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst ein ca. 5,4 ha großes Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Das Ziel ist die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten sowie die Ansiedlung eines Discounters.

Für die Änderungsnummern 4, 5 und 6 wurde der Bebauungsplan `Beund / Zündmantel` aufgestellt. Dieser beinhaltet eine detaillierte Umweltprüfung inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Fläche `Beunth` stellt eine geplante Wohnbaufläche dar, die bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurde.

Die Rücknahme der bisher geplanten Flächen haben keine Auswirkungen auf die Umwelt, weshalb diese im vorliegenden Umweltbericht keine Berücksichtigung finden.

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

6.2.1 Schutzgut Boden

Laut Übersichtsbodenkarte 1:50.000 (Quelle LGRB) herrscht tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemm Massen aus Lössboden-Material. Der Boden weist sehr gute Bodenfunktionen vor und ist daher auch für landwirtschaftliche Zwecke hervorragend geeignet.

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 erhaltenen Streuobstbeständen sowie 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. 5,4 ha landwirtschaftliche Fläche und ermöglicht die Ausweisung von ca. 67 Bauplätzen und einem Sondergebiet für Einzelhandel. Da das Plangebiet an Siedlungsflächen angrenzt und ackerbaulich genutzt wird, gilt es als vorbelastete Fläche. Der Versiegelungsgrad ist im Wohnbaugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gering; im Sondergebiet herrscht mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen hohen Eingriff in das Schutzgut dar. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad gemindert. 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 den Erhalt der Streuobstbestände und Grünflächen sowie 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 sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Direkt südöstlich grenzt der Rötenteingraben an. Die Fläche im Gewann `Zündmantel` liegt in der Überflutungsfläche HQ_{Extrem}. Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet.

Das im geplanten Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Boden- und Wasserhaushalt vollständig zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt. Als Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

Das Niederschlagswasser soll gemäß dem Bebauungsplan in Retentionszisternen gespeichert werden.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden für das Bebauungsplangebiet `Beund / Zündmantel` spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Die Ergebnisse fanden bereits in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung.

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von ca. 5,4 ha eingegriffen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche, Streuobstwiese sowie Grünfläche mit Gehölzen genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägt und weist ein eingeschränktes Potential an möglicher Brut-, Balz, und Wohnstätten und Nahrungsgebieten auf. Da das Plangebiet in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand 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 die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan `Beund / Zündmantel` und die damit verbundenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen.

6.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Durch das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 578. Direkt angrenzend befinden sich die Siedlungsflächen von Großrinderfeld. Im Rahmen des Bebauungsplanes `Beund / Zündmantel` wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Die Ergebnisse fanden in der Entwicklung des Bebauungsplanes Berücksichtigung. 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 am südöstlichen Ortsrand von Großrinderfeld. Es handelt sich um eine vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, teilweise mit Streuobstbeständen und Grünflächen durchzogen. Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Eigenart` und `Schönheit` aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft. Die Streuobstwiese weist eine hohe Naturnähe auf. Durch die Nähe zu angrenzenden Baugebieten ist das Landschaftsbild bereits anthropogen beeinträchtigt. Hinsichtlich der Vielfalt sind Strukturen und Nutzungen sowie eine hohe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden.

Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft wirkt aufgrund der Vorbelastung durch die Landesstraße L578 minimale Änderungen. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die das Wohngebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern. Auch zum Rötensteingraben wird entsprechend Abstand gehalten.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich das Kulturdenkmal der zwei Skulpturen mit Darstellungen der Muttergottes und Christus (Flstnr. 191/29). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 `Beund / Zündmantel` 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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans `Beund / Zündmantel` ergibt sich trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein negativer Bilanzwert. Der Eingriff kann somit nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der noch zu erbringende Ausgleich wird über das gemeindeeigene Ökokoonto ausgeglichen. Eine detaillierte Abhandlung findet sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan `Beund / Zündmantel`.

Für das geplante Wohngebiet `Beunth` wird zur gegebenen Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der dann ebenfalls eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Zuge der Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von alternativen Standorten in Großrinderfeld geprüft.

Der Standort im Gewinn Brücklesäcker wurde zugunsten der hier vorliegenden Planung gestrichen. Auch die im Norden befindliche Planfläche im FNP im Gewinn „Im Lager“ wurde geprüft.

Der aktuelle Standort wurde nach Abwägung der Rahmenbedingungen als am Verträglichsten eingestuft. Das Plangebiet ist durch die umliegende Bebauung und die Landesstraße bereits anthropogen vorbelastet und besitzt die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur.

Derzeit sind keine sinnvolleren Standortalternativen in der Gemeinde Großrinderfeld im Hauptort ersichtlich. Die notwendigen Wohnbauflächen können an keiner Stelle mit einer geringeren Betroffenheit der Schutzgüter bereitgestellt werden.

Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird.

Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans `Beund / Zündmantel` 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.

6.6 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.

6.7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Beund / Zündmantel` werden landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand von Großrinderfeld in Anspruch genommen. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Veränderung des Bodens mit der Versiegelung der Fläche von Bedeutung.

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