



Gemeinde Nordheim am Main  
Hauptstraße 15  
97334 Nordheim am Main

### **3. Änderung Flächennutzungsplan**

#### **Begründung**

Status: Entwurf  
Index 100, Version 28.03.2023

Flächennutzungsplan LA01  
Index 100 vom 28.03.2023

**ro ingenieure gmbh**

Moltkestraße 7  
97082 Würzburg

Telefon +49 931 497378-0  
info@roe-ingenieure.de  
www.roe-ingenieure.de

**Begründung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
A. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
B. Änderungsgrund und -beschluss .....	4
C. Geltungsbereich.....	5
D. Bodenordnung .....	5
E. Erschließung .....	5
E.1 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	5
E.1.1 Kanalisation und Wasserversorgung .....	5
E.1.2 Stromversorgung und Beleuchtung .....	5
E.1.3 Telekommunikation.....	6
E.2 Straßen, Wege und Stellplätze .....	6
E.3 Müllentsorgung .....	6
F. Finanzielle Auswirkungen .....	6
F.1 Erschließungskosten.....	6
F.2 Nachfolgekosten .....	6
G. Natur- und Landschaftsschutz.....	7
H. Emissionen und Immissionen .....	8
I. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	8
J. Umweltbericht.....	8
K. Hinweise .....	8
K.1 Bodendenkmalpflege .....	8

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 rö ingenieure gmbh Umweltbericht 03/2023
- Anlage 2 team 4 Landschaftspflegerischer Begleitplan 02/2022
- Anlage 3 röscher architektur+ingenieurbau Lageplan zum Bauantrag der Erweiterung  
Wohnmobilstellplatzes 07/2020

**Veränderungsnachweis**

<b>Index</b>	<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Änderung</b>
0-0-0	15.11.2022	kp	Vorentwurf
1-0-0	28.03.2023	kp	Entwurf

## Begründung

### A. Ziele und Zwecke der Planung

Für die Gemeinde Nordheim am Main besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, welcher am 28.06.1984 genehmigt wurde.

Es bestehen folgende Änderungen:

- 1. Änderung, in Kraft getreten am 02.05.2000
- 2. Änderung, in Kraft getreten April 2020

Die nun vorgesehene 3. Änderung umfasst Planungen für Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen. Teilweise umfassen diese den bereits bestehenden Wohnmobilstellplatz, teilweise werden Flächen, welche direkt an den bestehenden Platz angrenzen, als Wohnmobilstellflächen ausgewiesen. Diese sollen am westlichen Ortsrand von Nordheim entstehen, am Mainufer.

Die Gemeinde Nordheim am Main betreibt nahe der Mainfähre Nordheim-Escherndorf einen Wohnmobilstellplatz. Durch die Zunahme des Campingtourismus im Kitzinger Land und die Attraktivität des bestehenden Platzes am Altarm des Mains ist die Anlage mittlerweile zu klein und soll erweitert werden.

Der Wohnmobilstellplatz auf der südlichen Teilfläche der 3. Änderung besteht seit dem Jahr 2013 und wurde am 16.05.2013 mit dem Aktenzeichen 61-602-BA-290-2012 baurechtlich genehmigt. Seitdem wird er stark von Wohnmobiliten genutzt, im Sommer ist er regelmäßig gut ausgelastet.

Die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Genehmigung der Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes schaffen.

Aktuell weist der Flächennutzungsplan die Flächen als Flächen für Wein-/Obstbau bzw. als Flächen, die der Landschaftspflege bedürfen aus.

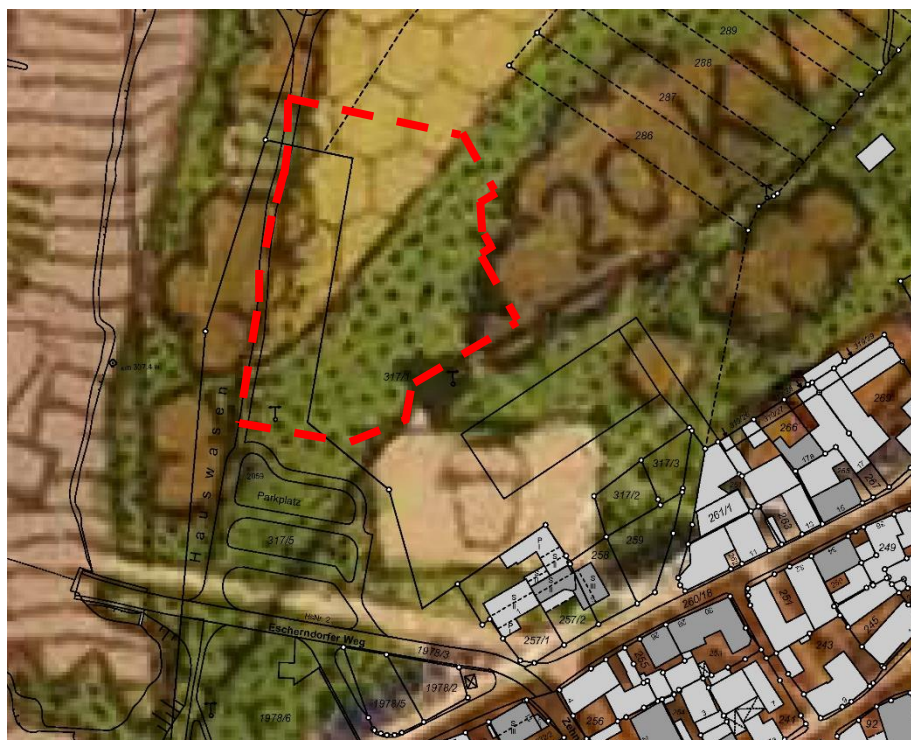


Abb.1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 3. Änderung

## **Begründung**

Durch die 3. Änderung sollen die Fläche des bestehenden Wohnmobilstellplatzes und der Erweiterung als Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen, gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile und Wohnwagen. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte (z.B. Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser) sind unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplatzflächen, Parkautomaten, Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Schranken). Gebäude dürfen nicht errichtet werden.

Der Wohnmobilstellplatz wird nur von 01.04. – 31.10. betrieben, von November bis März ist er geschlossen. Im Falle eines Hochwassers in der Zeit vom 01.04. - 31.10. wird der Platz bei Auflaufen eines Hochwassers kurzfristig geräumt.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

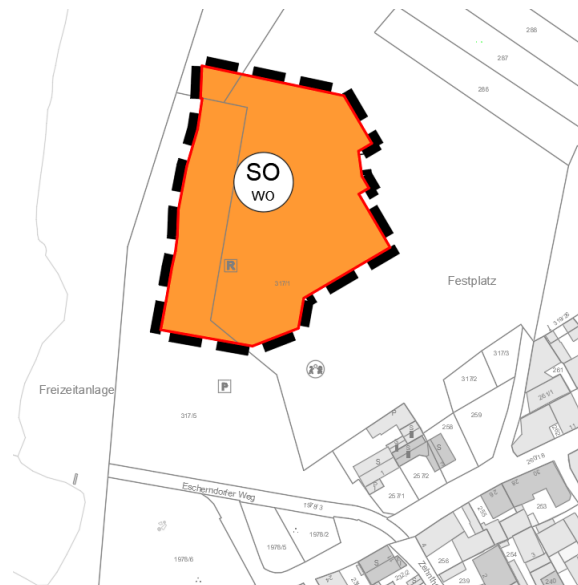


Abb. 3: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

## **B. Änderungsgrund und -beschluss**

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Genehmigung des Wohnmobilstellplatzes zu schaffen, hat der Gemeinderat Nordheim am 15.11.2022 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Außerhalb des in der 3. Änderung dargestellten Geltungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordheim uneingeschränkt Gültigkeit. Daher stellt die vorliegende 3. Änderung nur den Geltungsbereich der zu ändernden Flächen dar.

## **Begründung**

### **C. Geltungsbereich**

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Nordheim am Main:

Vollständige Flurstücke: -

Teilflächen der Flurstücke: 316, 317/1 und 317/5

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 0,71 ha.

Die Flächen des Wohnmobilstellplatzes (sowohl Bestand als auch Erweiterung) sind überwiegend extensives Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst sowohl die Fläche des bestehenden, genehmigten Wohnmobilstellplatzes als auch die Fläche der Erweiterung.

Die Erweiterungsfläche wurde 2020 bereits hergestellt und seitens des Landratsamtes Kitzingen nur vorübergehend genehmigt.

Das Planungsgebiet wird im Osten von Festplatz und Spielplatzfläche, im Süden vom Parkplatz und der Kreisstraße KT 30 begrenzt. Im Westen grenzt der Main mit seinen Uferflächen an. Nördlich schließen Wiesenflächen an.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen oder Bodendenkmäler ausgewiesen und bekannt.

### **D. Bodenordnung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Besitz der Gemeinde Nordheim am Main.

Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

### **E. Erschließung**

#### **E.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verlaufen im Geltungsbereich keine in Betrieb befindlichen oder stillgelegten Ver- oder Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

##### **E.1.1 Kanalisation und Wasserversorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Wasserversorgung erfolgen über einen WC-Container am Rand zum Festplatz, außerhalb des Geltungsbereiches. Auf dem Wohnmobilstellplatz selbst werden keine Leitungen verlegt.

##### **E.1.2 Stromversorgung und Beleuchtung**

Die Gemeinde Nordheim am Main wird mit elektrischer Energie der N-ERGIE versorgt.

Zur Versorgung der Wohnmobilstellplätze dienen Stromsäulen. Weitere Stromsäulen auf der Erweiterungsfläche sind bereits errichtet.

Eine Beleuchtung der Fläche erfolgt nicht.

## **Begründung**

### **E.1.3 Telekommunikation**

Eine Erweiterung der Telekommunikationsversorgung ist nicht erforderlich.

### **E.2 Straßen, Wege und Stellplätze**

Die Zufahrt über den Parkplatz an der Mainfähre ist im Bestand bereits vorhanden. Im Bestand sind 48 genehmigte Stellplatzflächen vorhanden.

Auf der Erweiterungsfläche des Wohnmobilstellplatzes sollen 29 neue Stellplätze mit einer Größe von 6,00 x 10,00 m pro Stellplatz entstehen. Die Stellplätze sind ausschließlich durch die natürliche Grasnarbe befestigt.

Die neuen Fahrwege werden ebenfalls als Graswege in den Breiten 5,00 und 6,00 m genutzt, die Zufahrten sind mit Schotterrasen befestigt.

Aufgrund der ungebundenen Bauweise ist keine Entwässerung der Flächen erforderlich. Niederschlagswasser wird vor Ort über belebte Oberbodenschichten versickert. Durch die Baumaßnahme werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Die Wege auf dem bestehenden Platz sowie der Erweiterungsfläche sind bereits angelegt.

Über die vorhandenen Straßen ist der Wohnmobilstellplatz ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nach Norden und Osten wird eine Absperrung aus Holzpfeuern errichtet. Die Zufahrt zum Festplatz wird mit Quadersteinen versperrt.

### **E.3 Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen sichergestellt.

Die Müllbehälter befinden sich in der Nähe des Fundaments für die Fährseilabspannung.

## **F. Finanzielle Auswirkungen**

### **F.1 Erschließungskosten**

Da die Flächen nicht versiegelt werden und die Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Strom bereits vorhanden sind, entstehen keine Erschließungskosten.

### **F.2 Nachfolgekosten**

Damit sind die Kosten für Kompensationsmaßnahmen und Landschaftspflegerische Maßnahmen gemeint.

## Begründung

Diese bezifferte das Büro team 4 im Landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe Anlage 2) im Abschnitt 8.

## G. Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Nordheim liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00170.01 Volkacher Mainschleife). Der Wohnmobilstellplatz liegt außerdem im Bereich des Vogelschutzgebietes „Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach“.

Der Wohnmobilstellplatz grenzt an das Naturschutzgebiet NSG-00350.01 „Alter Main bei Volkach“ und das FFH-Gebiet „Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen“ an. Das Biotop 6127-0035-0014 „Mainschleife von Volkach bis Schwarzach a.M.“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz.

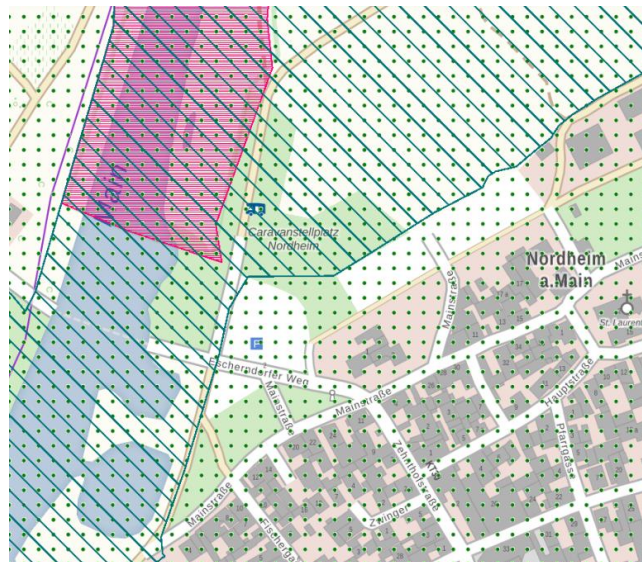


Abb. 4: Überlagerung Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet  
Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet stellt das Vorhaben einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar, der nach § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen ist.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff dar, weil es sich nach § 14 BNatSchG um eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen handelt, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Das Büro team 4 hat den Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes erstellt (siehe Anhang 2). Die genannten Schutzgebiete und Biotope werden dort ebenso aufgeführt. Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt.

## **Begründung**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden von team 4 Bauliche Vorgaben und Landschaftspflegerische Maßnahmen vorgegeben:

- B1 Schutz der Bestandsbäume während der Anlage des Schotterrasens. Um die Gehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird ein Wurzelschutz und Stammschutz vorgenommen.
- L1 Pflanzung von mind. 3 hochstämmigen Laub-/Obstbäumen autochthoner Herkunft, spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, zur Durchgrünung der Fläche für Wohnmobilstellplätze
- L2 Erhalt der Gehölzstrukturen. Falls bzgl. Arbeitsraum erforderlich ist ein Rückschnitt/Stockhier der Hecken von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig

Der Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang wurde ebenfalls von team 4 in Anlage 2 ermittelt und dargestellt.

## **H. Emissionen und Immissionen**

Die Benutzungssatzung für den Wohnmobilstellplatz schreibt vor, dass von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr Geräte nur noch in Wohnwagenlautstärke innerhalb des Wohnmobils betrieben werden dürfen. Der Betrieb von Generatoren ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr verboten.

Es wurden keine Untersuchungen der Geräuschemissionen des Wohnmobilstellplatzes durchgeführt.

## **I. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden von team 4 in Form einer Relevanzabschätzung untersucht und bewertet. Diese sind im Anhang 2 zu finden.

Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung notwendig.

## **J. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist Anlage 1 zu entnehmen.

## **K. Hinweise**

### **K.1 Bodendenkmalpflege**

Im Gemeindebereich von Nordheim am Main ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

.



Begründung



Abb. 5: Bodendenkmäler, Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Aufgestellt

Würzburg, 28.03.2023

.....  
Sibylle Säger  
1. Bürgermeisterin  
Gemeinde Nordheim am Main

.....  
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur  
rö ingenieure gmbh