

Gemeinde Prosselsheim
Gemeindeteil Seligenstadt
Landkreis Würzburg

Begründung

zur

Einbeziehungssatzung
„Seligenstadt Bahnhof Ost“
für das Grundstück Flurnummer 5517
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	3
1.1	Planungsrechtliche Situation	3
1.1.1	Bauplanungsrechtliche Grundlagen.....	3
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.1.3	Schutzgebiete	4
2	Inhalt und Festsetzungen	4
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	4
2.2	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs.....	4
3	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange	4
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	6
5	Denkmalschutz	6
6	Bodenordnung	7
7	Erschließung	7
7.1	Abwasserbeseitigung	7
7.2	Wasserversorgung.....	7
7.3	Energieversorgung	7
7.4	Verkehrsflächen	7
8	Immissionsschutz	7
	Quellenverzeichnis.....	8

1 Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Prosselsheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Seligenstadt östlich des Siedlungsgebiets auf der Flurnummer 5517 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Seligenstadt Bahnhof Ost“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Hierzu wurde durch den Gemeinderat Prosselsheim am 10.09.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Seligenstadt Bahnhof Ost“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 5517 der Gemarkung Seligenstadt.

Das Areal ist derzeit Gartenfläche/Brache südlich des Wohnhauses auf Flurstück 180 der Gemarkung Seligenstadt, daher erfolgt derzeit eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Seligenstadt liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Prosselsheim eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen um das genannte Grundstück Fl. Nr. 5517 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Seligenstadt zuzuordnen.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Seligenstadt geschaffen werden.

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 5517 der Gemarkung Seligenstadt und liegt nördlich der Einmündung zum Bahnhof bzw. östlich des Bahnhofs im Landkreis Würzburg.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck an.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Da die betreffenden Flächen gegenwärtig noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sind verfahrensgegenständlich zunächst bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden verfahrensgegenständlich die Geltungsbereichsflächen, die aktuell noch Außenbereichsflächen sind, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Satzung legt für das betreffende Grundstück die Baugrenze fest. Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Prosselsheim werden die Geltungsbereichsflächen als Ackerflächen dargestellt, und sind daher nach § 35 BauGB als Außenbereichsflächen zu beurteilen.

1.1.3 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotop- oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 5517 der Gemarkung Seligenstadt und liegt nördlich der Einmündung zum Bahnhof bzw. östlich des Bahnhofs im Landkreis Würzburg.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck an.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst 1.226 m² (inkl. Grünflächen und Ausgleichsflächen) und wird gegenwärtig als private Grünfläche genutzt. Darüber hinaus befinden sich östlich innerhalb des Geltungsbereichs aktuell Hecken- und Strauchstrukturen, die zu erhalten sind.

2.2 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Prosselsheim mit ihrem Ortsteil Seligenstadt liegt nordöstlich von Würzburg an einem Verkehrsknotenpunkt der Staatsstraßen St 2260 und St 2270 sowie der Kreisstraße Wü 3 und Wü 5. Den Ortsteil Seligenstadt erreicht man über die St 2260 sowie die Wü 5. Den Geltungsbereich selbst erreicht man über eine Zufahrt durch das örtliche Verkehrswegenetz.

3 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen aus einer Planzeichnung, einer Begründung, einer Begründung zur Grünordnung, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Maßnahmen zur Begrünung und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Sie sind als Ausgleichsmaßnahme A 1 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Interne Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsfläche A1– auf einem Teilstück der Flurnummer 5517 der Gemarkung Seligenstadt

Bestand:	private Grünfläche
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines extensiven Gras- und Krautsaums, Herstellen einer landschaftlichen Hecke
Maßnahmen:	Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut RSM 8.1 Variante 1 Pflanzung von 3-zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang der südl. Grundstücksgrenze 1-malige Mahd ab Ende Juni mit Abtransport des Mähguts

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereichs legt einen Bereich von 385 m² als möglichen bebaubaren Bereich fest. Die tatsächliche Bebauung orientiert sich entsprechend § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung. Es ist daher von einer geringen Versiegelung auf der Eingriffsfläche auszugehen. Darüber hinaus ist von einer Entfernung bestehender Nadelbäume auszugehen.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine 3-zeilige landschaftliche Hecke auf einer Fläche von 279 m² festgesetzt.

Im Zusammenhang mit Bau- und Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen.

Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind in angrenzenden Gehölzbereichen als Ausgleich für den Verlust von natürlichen Höhlen und Spalten Ersatzquartiere in Form von Kästen zu schaffen. Position und Ausführung der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Entfernung potenzieller Höhlenbäume anzubringen.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Aufstellung der Einbeziehungssatzung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des örtlichen Wasserversorgers.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Wasserschutzgebiet.

Die Abwasserentsorgung der Grundstücksflächen erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Prosselsheim

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.

5 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

6 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

7 Erschließung

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz der Gemeinde Prosselsheim.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

7.2 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des örtlichen Wasserversorgers

7.3 Energieversorgung

Eine energetische Versorgung des Grundstücks erfolgt über das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers.

7.4 Verkehrsflächen

Die Flächen des Geltungsbereichs werden über die Ortsstraße „Bahnhof“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Quellenverzeichnis

BAUNVO (1990): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2017): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

URL: [https://geoportal.bayern.de/bayernat-](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-)

[las/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=122](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=122) (Abrufdatum 10.09.2018)

BAUGB & (2013): Baugesetzbuch

BLFD (2014): Bayerischer Denkmal-Atlas. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/> (Abrufdatum 10.09.2018)

FIN-WEB (2015): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Bayerisches Landesamt für Umwelt

URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> (Abrufdatum 10.09.2018)

Würzburg, 10.09.2018

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Prosselsheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Börger,

1. Bürgermeisterin