

Gemeinde Prosselsheim

Gemeindeteil Prosselsheim

Landkreis Würzburg

Begründung

zum

Bebauungsplan

für das Baugebiet „Sonnenweg“

mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“



Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	6
1.1.1 Raumordnung	6
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
1.1.3 Schutzgebiete	8
2. Inhalt und Festsetzungen	9
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches	9
2.2 Allgemeines Wohngebiet	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereiches.....	11
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	11
3.1 Zulässige Bauweise	11
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	12
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange	12
4.1 Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	16
4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	16
4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	18
4.1.3 Anforderungen	19
4.1.4 Ökologische Baubegleitung	19
4.1.5 Erfolgskontrolle.....	19
4.1.6 Fotodokumentation.....	19
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
6. Denkmalschutz	20
7. Bodenordnung.....	21
8. Erschließung	21
9. Immissionsschutz	22
Quellenverzeichnis.....	27

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Prosselsheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Prosselsheim südwestlich der Siedlungsbebauung, auf den Flurstücken 242/2, 242/3, 258, 259, 257/1, 257/2, 260/1, 260/12 und 5562/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 242/4, 242/5, 255, 256, 5563, 5564, 5565, 5566 und 5720 der Gemarkung Prosselsheim, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Hierzu wurde von Seiten des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ in der Sitzung vom 29.07.2019 beschlossen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl. Nr. Flurstücken 242/2, 242/3, 258, 259, 257/1, 257/2, 260/1, 260/12 und 5562/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 242/4, 242/5, 255, 256, 5563, 5564, 5565, 5566 und 5720 der Gemarkung Prosselsheim, einbezogen.

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich auf den Gäuplatten im Mairdreieck im Bereich der Mainfränkischen Platten in der Region Main-Rhön.

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten von Prosselsheim und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Norden liegt das vorhandene Neubaugebiet Kirchgrund. Im Osten liegt ein Spielplatz, der Friedhof und weitere Wohnbebauung.

Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird westlich und südlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine Zufahrt an der Straße „Sonnenweg“ und eine weitere Zufahrt an der „Karl-Rupp-Straße“.

In der Gemeinde Prosselsheim besteht dringend Bedarf an Neubaugrundstücken. Die Gemeinde steht immer wieder Anfragen nach verfügbarem Baugrund gegenüber, die sie nicht durch gemeindliche Grundstücke bedienen kann.

Zwischenzeitlich konnten durch die Gemeinde Prosselsheim die Flächen zwischen der Karl-Rupp-Straße, dem Sonnenweg und der Verlängerung des Seligenstädter Wegs als Flurweg, im Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung, erworben werden.

Das letzte Neubaugebiet, das Prosselsheim ausgewiesen hat, war das NBG „Kirchgrund“ vor ca. 20 Jahren. Seit dem haben viele Familien die Gemeinde Prosselsheim verlassen, da keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung standen.

Die Gemeinde Prosselsheim stellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ auf, da dies besonders für die städtebaulichen

che Entwicklung der Kommune erforderlich ist. Bei den Flächen handelt es sich um den letzten Bereich, der sich für ein Wohngebiet eignet. Prosselsheim wird im Norden vollständig von einer Bahnlinie umgrenzt. Im Süden ist eine Umgehung von Prosselsheim geplant, die auch im Flächennutzungsplan enthalten ist. Bedarf für ein Mischgebiet besteht aktuell nicht, da im Ortskern genügend Mischgebietsflächen zur Verfügung stehen.

Es wurden verschiedenste Standorte in der Gemarkung Prosselsheim als potenzielle Erweiterungsflächen geprüft, konnten aber aufgrund immissionsschutzrechtlicher Problemstellungen (v.a. Nähe zur Bahn) oder nicht möglicher Grundstückskäufe nicht verwirklicht werden. Ziel der Gemeinde ist es, nur noch gemeindeeigene Grundstücke einer Bauleitplanung zuzuführen, um die daraus resultierenden Grundstücksverkäufe durch eine Bauzwang-Regelung steuern zu können und somit weitere Baulücken zu verhindern. Die verfahrensgegenständliche Fläche ist darüber hinaus bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prosselsheim als Erweiterungsfläche dargestellt.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Landflucht und der Verödung ländlicher Räume, soll es Bauwilligen ermöglicht werden vor Ort sesshaft zu werden und die Gemeinde durch deren Finanzkraft zu stärken.

Es ist Ziel das Abwandern Bauwilliger zu verhindern und Bauwilligen vor Ort Bauflächen zur Verfügung zu stellen und einen Zuzug zu ermöglichen.

Vor allem junge Leute und Familien, die seit ihrer Kindheit in der Gemeinde verwurzelt sind und seit vielen Jahren versuchen Bauland in der Heimatgemeinde zu erwerben, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Baugrundstücken versorgt werden und somit als Steuerzahler, viel mehr noch aber als bedeutender Bestandteil des sozialen Gefüges der Dorfgemeinschaft, am Ort gehalten werden.

Es ist Aufgabe der Gemeinde Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Verantwortlichen der Gemeinde Prosselsheim sehen sich in der Pflicht, die Nachfrage zu bedienen (aktuell 35 Interessenten), um Einwohner am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Ausweisung des Baugebietes nicht berührt. Das Baugebiet grenzt nirgends an Ackerflächen. Der Verlauf der landwirtschaftlichen Wege wird zur späteren Nutzung unter Einbeziehung der Ortsumgehung verlegt.

Der landwirtschaftliche Flurweg zwischen Baugebietsfläche und geplanten Regenrückhaltebecken wird zurückgebaut und als Grünfläche angelegt. Als Weg in die äußere Flur ist der Weg südlich des Regenrückhaltebeckens vollkommen ausreichend. Dieser Weg wird später auch im Zusammenhang mit der Ortsumgehung wieder aufgegriffen.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gelenkt werden.

Die Flächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde Prosselsheim am 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 29.07.2019 durch den Gemeinderat Prosselsheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m².
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m ²	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m ²
WA	18.360	0,40	7.344
		SUMME	7.344

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 7.344 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Gemäß § 13 b BauGB gilt für die Durchführung des Verfahrens das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3,4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht in der Form den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prosselsheim. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Der Regionalplan der Region Würzburg (2) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Der Regionalplan fordert Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch ein künftiges Nutzungskonzept (Bebauungsplan) nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden. (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.

Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen:

Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen:

Der Gemeinde Prosselsheim liegen in den letzten Jahren jährlich für ihr Gemeindegebiet zwischen 10-14 Anfragen für Baugrundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne vor:

2015 : 12 Anfragen
2016: 10 Anfragen
2017: 14 Anfragen
2018: 11 Anfragen
2019 bis Juli 12 Anfragen

Diese orientieren sich an Flächengrößen zwischen 500 m² – 800 m² pro Bauplatz für Einfamilienhausbebauung. Trotz dringendem Bedarf und hoher Anfrage-Zahlen kann die Gemeinde seit Jahren keine Bauplätze verkaufen, da sich keine Baugrundstücke in ihrem Besitz befinden.

Im Gemeindeteil Prosselsheim, sowie in den anderen beiden Gemeindeteilen, besitzt die Gemeinde Prosselsheim gegenwärtig, wie auch schon seit mehreren Jahren, keinerlei Bauplätze mehr innerhalb der Siedlungsflächen. Sowohl klassische Baulücken in Siedlungsgebieten als auch Nachverdichtungsflächen innerhalb der Ortskerne können durch die Gemeindeverwaltung Prosselsheim aktuell nicht bereitgestellt werden. Zwar gibt es zahlreiche klassische Baulücken innerhalb bestehender Baugebiet sowie Potenzialflächen im Altort, diese befinden sich jedoch in privatem Eigentum und werden von den Eigentümern, trotz mehrfacher Ansprache, nicht veräußert. Lediglich zwei Bauernhöfe konnten von der Gemeinde erworben werden. Ein Bauernhof wird als Obdachlosenunterkunft genutzt, der zweite Bauernhof wird im Zuge der Dorferneuerung saniert.

Seit den 90er Jahren ist im Gemeindegebiet keinerlei Baugebiet mehr entstanden. Die Gemeinde hat schon viele junge Bürger und Bürgerinnen an umliegende Gemeinden „verloren“. Inzwischen konnte in vielen großen Bauernhöfen durch Umbau von Scheunen und ähnlicher Nebengebäude, viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Bürger die nicht aus einem Bauernhof entstammen, sind zum Großteil in umliegende Gemeinde abgewandert.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 31 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 478 – 787 m² liegen und für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Prosselsheim ist Mitglied bei ILEK „Würzburger Norden“. Die Ausweisung des geplanten Baugebietes steht im Einklang mit den Zielen und Strategien der kommunalen Allianz. Die Gemeinde versucht weiterhin vorhandenes Flächenpotential im Innenbereich zu nutzen. Außerdem informiert und stimmt sich die Gemeinde innerhalb der Allianz ab, um eine gemeinsame Strategie zu verfolgen. Es wird wie im Endbericht vorgeschlagen ein Bauzwang für den Verkauf definiert.

Die Gemeinde Prosselsheim geht davon aus, dass die neuen Bauplätze aufgrund des aktuellen Bedarfs bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens und bis zum Abschluss der Erschließung des Plangebiets bzw. in den ersten Jahren nach Erschließung vollständig veräußert sind. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Prosselsheim über eine Interessenten- bzw.

Warteliste mit 35 Bauwilligen. Die neu erschlossenen Bauflächen decken somit den dringenden Bedarf der Kommune, die sich aufgrund ihrer vor allem verkehrsgünstigen Lage, hier vor allem die Nähe zu Würzburg, interessant für Bauwillige zeigt.

Aufgrund der attraktiven Lage in der Nähe überörtlicher Verkehrsverbindungen, der Lage eines Ortsteiles an der Bahnstrecke Würzburg-Schweinfurt, einer noch guten Versorgung des Ortes mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und einer funktionierenden Vereins- und Freizeitstruktur bestehen für die Gemeinde Prosselsheim zahlreiche Nachfragen nach Bauland, die nicht durch gemeindliche Baugrundstücke gedeckt werden können. Dieser Bedarf soll durch die Ausweisung des Baugebiets gedeckt werden, wenngleich gleichzeitig Bemühungen von Seiten der Gemeindeverantwortlichen bestehen im Zusammenhang mit entsprechenden Anfragen auch auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Gemeindegebiet zu verweisen und diese attraktiver zu machen.

Bestehende Infrastruktureinrichtungen, z.B. ein Kindergarten, können mittel- und langfristig nur durch die Bereitstellung von Bauland gesichert werden, da durch mangelnde Verkaufsbereitschaft im Altortbereich keine Einwohner gewonnen werden können. Darüber hinaus besteht am Ort eine Bäckerei, einer Bank, ein Gasthaus, ein Getränkemarkt sowie weiterer kleinere Gewerbebetriebe, die auch langfristig gehalten werden sollen.

Wie bereits ausgeführt bestehen zwar noch Potenzialflächen im Innenbereich, die allerdings nicht im Besitz der Gemeinde sind und somit der Einfluss auf die Entwicklung dahingehend deutlich eingeschränkt sind. Aufgrund der langen Zeit ohne neue Baugebiete wurde speziell in Prosselsheim bereits ein Großteil der Bauernhöfe in Wohnbebauung um genutzt. Die Innenentwicklung wird aber dennoch weiterhin mit Nachdruck betrieben.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem sind die Flächen als Mischgebietsflächen dargestellt. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird dies als Allgemeines Wohngebiet geändert.

1.1.3 Schutzgebiete

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

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten von Prosselsheim und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Norden liegt das vorhandene Neubaugebiet Kirchgrund. Im Osten liegt ein Spielplatz, der Friedhof und weitere Wohnbebauung.

Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird westlich und südlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine Zufahrt an der Straße „Sonnenweg“ und eine weitere Zufahrt an der „Karl-Rupp-Straße“.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl. Nr. 242/2, 242/3, 258, 259, 257/1, 257/2, 260/1, 260/12 und 5562/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 242/4, 242/5, 255, 256, 5563, 5564, 5565, 5566 und 5720 der Gemarkung Prosselsheim einbezogen.

Die Flächen des Plangebiets wurden in den vergangenen Jahren als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil der allgemeinen Wohnfläche wurde als Pferdehof genutzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung, inklusive Grünflächen, umfasst 30.063 m².

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Folglich wird für das Plangebiet festgesetzt:

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 30.090 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Erdgeschoss und Dachgeschoss

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerggiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Für Pultdächer darf die Pultdachfirsthöhe maximal 8,00 m und die maximale Pultdachtraufhöhe 5,00 m betragen.

Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdach. Es sind Kombinationen aus diesen Dachformen für einzelne Gebäudekörper zulässig.

Erdgeschoss und Obergeschoss

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe von Zwerggiebeln darf 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Traufhöhe darf für Flachdächer maximal 6,00 m betragen. Für Pultdächer darf die Pultdachfirsthöhe maximal 9,00 m und die maximale Pultdachtraufhöhe 5,00 m betragen.

Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, Flach- und Pultdach. Es sind Kombinationen aus diesen Dachformen für einzelne Gebäudekörper zulässig.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe des Mittels entlang der Grundstücksgrenze für beide Seiten des Grundstückes. Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese zum Vollgeschoss werden, sind sie auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereiches

Prosselsheim liegt an einem verkehrsgünstigen Knotenpunkt der Staatsstraßen St 2260 und St 2270. Über diese ist die Gemeinde auch an das überörtliche Verkehrsnetz Deutschlands angeschlossen. Über die St 2260 gelangt man in westliche Richtung nach Würzburg, in östliche Richtung nach Volkach. Anhand der St 2270 ist die Gemeinde in nördliche Richtung Schweinfurt angebinden, in Richtung Süden erreicht man Dettelbach. Darüber hinaus führt die Kreisstraße WÜ 3 in nordwestliche Richtung in den Nachbarort Oberpleichfeld.

Das Plangebiet erreicht man in Prosselsheim über das innerörtliche Straßennetz. Es liegt südöstlich der Würzburger Straße. Gegenwärtig wird der Planbereich über die Karl-Rupp-Straße oder den Seligenstädter Weg angefahren.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebietsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Prosselsheim setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit als möglich zu vermeiden.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer.

Für Farbanstriche sind gedeckte Farben zu wählen.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen. Die Farbwahl gilt, wenn nicht als Gründach ausgeführt, auch für Flachdächer.

Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 14 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht, um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm und pro 100 m² mindestens ein Strauch/Heister zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit 20 cm Humus anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Sogenannte Steingärten sind nicht erwünscht.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde Prosselsheim am 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ beschlossen hat. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 29.07.2019 durch den Gemeinderat Prosselsheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m².
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m ²	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m ²
WA	18.360	0,40	7.344
		SUMME	7.344

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 7.344 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Gemäß § 13 b BauGB gilt für die Durchführung des Verfahrens das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnungsplanung sowie ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebiets sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt:

V1: Südliche Eingrünung des Baugebietes

Entwicklungsziel: - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums
 - Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
 - Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

Maßnahmen: - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio- Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienenraum (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7 (90% Blumen/10%Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g/m²
 - Pflanzung einer 3-4 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahl-liste)
 - Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahl-liste
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz,
 - Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni. In Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche.
 - Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume) in den Hecken belassen, Heckensäume abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m.

V2: Bienenwiese

Entwicklungsziel: - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums
 - Herstellen von Kleinstrukturen als Nistplätze für Wildbienen

Maßnahmen: - Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio- Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienenraum (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7 (90% Blumen / 10%Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g/m²
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spä-

testens 30.Juni. In Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche.

- Anlegen von Kleinstrukturen als Nistplatz für Wildbienen. Für jeden einzelnen Nistplatz beträgt die Fläche 3-4 m², ein Teilbereich als Offenbodenlebensraum, ein Teilbereich mit Totholz, ein Teilbereich mit Kies/Steinen.

V3: Naturnahes Regenrückhaltebecken

Entwicklungsziel:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume
- Herstellen von Kleinstrukturen als Nistplätze für Wildbienen

Maßnahmen:

- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- Ansaat wie Blumen- bzw. Fettwiese, (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7 (30% Kräuter / 70%Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g/m²
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz,
- Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit - Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30.Juni. In Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche.
- Anlegen von Kleinstrukturen als Nistplatz für Wildbienen. Für jeden einzelnen Nistplatz beträgt die Fläche 3-4 m², ein Teilbereich als Offenbodenlebensraum, ein Teilbereich mit Totholz, ein Teilbereich mit Kies/Steinen.

Für alle Bepflanzungen der Flächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

Abnahme interner Begrünungsmaßnahmen:

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Prosselsheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt:

- 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 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.

4.1 Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Prosselsheim plant auf den Flurstücken 242/2, 242/3, 258, 259, 257/1, 257/2, 260/1, 260/12 und 5562/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 242/4, 242/5, 255, 256, 5563, 5564, 5565, 5566 und 5720 der Gemarkung Prosselsheim die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen. Da es sich dort um potentiellen Lebensraum des europarechtlich geschützten Feldhamsters und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro FABION GbR, Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93 97084 Würzburg durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der FABION GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu minimieren:

V.1: Schonende Bauausführung:

- Baufeldbeschränkung: Das Baufeld wird auf die nutzungsbedingte Fläche innerhalb der Vorhabenfläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist – soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

- Erhalt der Gehölze: bei der Planung wurde der alte Baumbestand berücksichtigt und sowohl die Obstbäume im Süden als auch einige der Großbäume auf dem Grundstück des Ponyhofs erhalten. Die Gehölzrodung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die vorhandenen, einzeln stehenden Laubbäume sollten soweit wie möglich geschont und erhalten werden. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Verletzungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu sichern. Das liegende Totholz hat ebenfalls in diesem Bereich zu verbleiben.

V 2: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche – Feldhamster, Feldvögel:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, damit verbundene Tötung, Verletzung):

- Der Geltungsbereich ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue und auf Bruten von Feldvögeln zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) oder nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer durchgeführt werden. Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 1. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeegter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster (und für Feldvögel) zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft (in maximal 100 m Abstand) Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die eventuell auf der Fläche überwinterte Tiere abwandern können.
- Bei Nachweisen von Feldhamsterbauen Umsiedlung betroffener Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens auf die rechtzeitig eingerichtete Kompensationsfläche (Details s. Kap. 3.4), unter Berücksichtigung entsprechender Zeifenster. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeifenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen. Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. . Dort ist vor der Umsiedlung ein Loch pro Feldhamster herzustellen, das 80 – 100 cm tief schräg in den Boden gebohrt und jeweils mit einem Vorrat von 300 bis 500 Gramm Körnern versehen wird. Im Rahmen der Umsiedlung ist in jedes Loch ein Individuum einzusetzen. Nach Anlage des Lochs sowie unmittelbar nach dem Einsetzen ist ein Drahtgitter vor der Lochöffnung anzubringen. Dieses ist einen Tag nach der Umsiedlung zu entfernen. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache durch

regelmäßiges Grubbern). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterbaue auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren, auch wenn in diesem Fall eine Brut aufgrund der Lage des Baugebietes sehr unwahrscheinlich ist.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln - Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung:

- Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar.
- Da die Großbäume auf dem Ponyhof, die gerodet werden müssen, aufgrund ihrer Höhe nicht vollständig einsehbar waren, wird hier ein kontrolliertes Fällen nach erfolgter Kontrolle mittels Hubsteiger oder Baumkletterer festgesetzt. Bei aktuell besetztem Winterquartier ist Rücksprache mit den Naturschutzbehörden zu halten, um das weitere Vorgehen abzustimmen. (Die übrigen Bäume mit Baumhöhlen und potenziellen Spaltenquartieren bleiben erhalten)
- Umhängen der an zu beseitigenden Strukturen vorhandenen Nistkästen (Steinkauzröhren u. a.) in geeignete, vergleichbare Strukturen im Oktober unter Einbezug des LBV, der die Steinkauzröhren betreut.

V 3: Ökologische Baubegleitung:

Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Dies gilt für die Baufeldfreistellung, bei der bei Nachweis von Feldhamsterbauen eine fachgerechte Umsiedlung durchzuführen ist. Eine hierfür qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Auch beim Abriss der Gebäudeteile mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse und beim Anbringen der Turmfalken-Nistkästen ist eine Fachperson einzubeziehen, die beispielsweise betroffene Tiere bergen kann. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, da aufgrund der Betroffenheit des Feldhamsters in die Ausnahme nach § 45 BNatSchG geplant werden muss (siehe 4.3 FCS-Maßnahmen).

A 1: Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung:

Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung einer Ausgleichsfläche: Es handelt sich um eine extensive Bewirtschaftung, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Nahrung und Deckung bietet. Ziel ist eine deutliche Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauen auf der Ausgleichsfläche im Vergleich zu herkömmliche bewirtschafteten Flächen. (Lage und Größe der Ausgleichsfläche, Bewirtschaftungskonzept und Monitoring siehe Begründung zur Grünordnung / Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans).

4.1.3 Anforderungen

Die Gemeinde Prosselsheim hat sicherzustellen, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen saP einschließlich dem Bewirtschaftungskonzept für die erforderliche Feldhamsterausgleichsfläche verbindlich umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,4 ha Größe ist am Ostrand der Fl.Nr. 5720 (Teilfläche) gemäß dem Bewirtschaftungskonzept einzurichten und feldhamsterfördernd zu bewirtschaften.

4.1.4 Ökologische Baubegleitung

Die gegebenenfalls erforderlich werdende Umsiedlung von Feldhamstern von der Eingriffsfläche auf die Ausgleichsfläche sowie die Einrichtung der Ausgleichsfläche sind durch eine ökologische Baubegleitung – versiertes Fachbüro – durchzuführen bzw. zu begleiten und zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen sind der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zu benennen.

4.1.5 Erfolgskontrolle

Durch ein Monitoring ist zu belegen, dass die angestrebte mindestens dreifach erhöhte Baudichte im Vergleich zu einer herkömmlich bewirtschafteten, fachgutachterlich ausgewählten Referenzfläche erreicht wird. Es muss belegt werden, ob das Ziel der Ausgleichsmaßnahme erfüllt wird.

Im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Kompensationsfläche Fl.Nr. 5720 (Teilfläche, Ostteil) bzw. Umsiedlung der Feldhamster sind Erfolgskontrollen (Ermittlung der Baue und deren Zustand, Nutzung der Streifen, Vergleich mit voran gehenden Untersuchungen) durch ein Fachbüro durchzuführen, zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, sowie der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken zur Kenntnisnahme zu übersenden.

4.1.6 Fotodokumentation

Mit Ausnahme der Monitoringjahre muss eine jährliche Fotodokumentation durch die Gemeinde Prosselsheim erstellt werden, die belegt, dass die streifenförmige Bewirtschaftung entsprechend der Vorgaben durchgeführt wird. Die Dokumentation ist ebenfalls bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres den Naturschutzbehörden vorzulegen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücksfläche erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Prosselsheim.

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

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,40 zulässig.

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt, soweit möglich, im Trennsystem. (Ggf. sind vereinzelte Grundstücke an das bestehende Mischwassersystem der Gemeinde Prosselsheim anzuschließen.) Der Schmutzwasserkanal wird an das Kanalnetz der Gemeinde Prosselsheim angeschlossen und so der Kläranlage zugeführt.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DWK-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte, soweit möglich, 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.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

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

6. Denkmalschutz

Nordwestlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufstellung liegt das Bodendenkmal D-6-6026-0111, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Daher wurde im Rahmen der Vorplanungen für die verfahrensgegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenweg“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt. Eine Untersuchung des Bodendenkmals wird im Vorfeld durchgeführt.

Des Weiteren befindet sich südöstlich der Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken das Bodendenkmal D-6-6126-0004, eine Siedlung der älteren Latènezeit.

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs.

Auch weiterhin gilt innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufstellung:

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 Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

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

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt, soweit möglich, im Trennsystem. (Ggf. sind vereinzelte Grundstücke an das bestehende Mischwassersystem der Gemeinde Prosselsheim anzuschließen.)

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

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

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung in qualitativer und quantitativer Sicht entsprechend dem Nachweis durch das Merkblatt DWA-M 153 wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Prosselsheim. Das Trinkwasser wird über die Fernwasserversorgung Franken in das Netz der Gemeinde Prosselsheim eingespeist.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der Main-Donau-Netzgesellschaft, angeschlossen.

Verkehrsflächen

Die allgemeinen Wohnbauflächen werden an die „Karl-Rupp-Straße“ im Norden und an den „Sonnenweg“ im Westen angeschlossen.

Die Zufahrten verlaufen in Süd-Nord- sowie Ost-West- Richtung und sind als Fahrbahn mit einem einseitigen Parkstreifen geplant. Die Seite ohne Parkstreifen erhält ein 50 cm breites Schrammbord.

Im Süden wird ein Fußweg zum Außenbereich angeordnet, in dem auch das Oberflächenwasser des Baugebietes in das Regenrückhaltebecken abgeleitet wird.

Der landwirtschaftliche Flurweg zwischen Baugebietsfläche und geplanten Regenrückhaltebecken wird zurückgebaut und als Grünfläche angelegt. Als Weg in die äußere Flur ist der Weg südlich des Regenrückhaltebeckens vollkommen ausreichend. Dieser Weg wird später auch im Zusammenhang mit der Ortsumgebung wieder aufgegriffen.

9. Immissionsschutz

Das südwestlich der Siedlungsflächen von Prosselsheim vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur geplanten Umgehung wurde die Fa. Wölfel damit beauftragt die zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln und diese zu bewerten.

Diese Schallimmissionsprognose (L0324.003.01.001) ist vollwertiger Bestand der verfahrensgegenständlichen Planunterlagen. Sämtliche Ausführungen und Darstellungen können dort entnommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

A 12 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen je Wohnraum

- a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
- b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
- c) mindestens 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

B 17 Benachbarte Nutzungen

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.

B 19 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

- *Landwirtschaftliche Flächen Süden und Westen*

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen. Im Westen und Süden werden die Staubemissionen durch die geplante Ortsrandeingrünung reduziert. Im Süden befindet sich außerdem noch das geplante Regenrückhaltebecken, welches den Abstand zu den Ackerflächen erhöht. Im Westen werden die Auswirkungen aus der Landwirtschaft nach der geplanten Umsetzung der Ortsumgehung verschwinden.

- *Trafostation innerhalb des Plangebiets*

Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets ist ein Bereich zur Positionierung einer Trafostation zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie vorgesehen. Von der Transformatorenstation können elektromagnetische Felder ausgehen, die mit zunehmender Entfernung schnell abnehmen

Bewertung der Auswirkungen:

Im Bereich um die Fläche für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist ein Abstand der Baugrenze von 5 m vorgesehen somit sind Räume, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind ausreichend entfernt. Elektromagnetische Felder nehmen mit zunehmender Entfernung schnell ab und sind somit in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen.

- *Bestehende Abwasserbelüftungsanlage innerhalb des Plangebiets*

Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets ist ein Bereich für eine vorhandene Luftwäscheranlage vorhanden. Von der Luftwäscherstation können Geräusche und elektrische Felder ausgehen, die mit zunehmender Entfernung schnell abnehmen.

Bewertung der Auswirkungen:

Im Bereich um die Fläche für des Luftwäschers ist ein Abstand der Baugrenze von 5 m vorgesehen, somit sind Räume, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, ausreichend entfernt. Außerdem wurde die Fläche um 2 Meter in Richtung Süden verbreitert, um ausreichend Raum bis zu den Privatgrundstücken zu schaffen.

- *Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebiets*

Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets ist südlich der Wohnbebauung ein Bereich zur Positionierung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Bewertung der Auswirkungen:

Da es sich bei der Einleitung ausschließlich um Oberflächenwasser handelt, werden hierdurch keine Geruchsbelästigungen verursacht. Geräusche sind nur bei starken Regenereignissen zu erwarten. Die Geräuschentwicklungen im Regenrückhaltebecken werden deutlich niedriger als die des eigentlichen Regens sein.

- *geplante Umgehungsstraße südwestlich des Plangebiets*

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets nordöstlich der geplanten Umgehungsstraße der St 2260 kann es zu erhöhtem Verkehrslärm im Plangebiet kommen. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Rahmen der Vorplanung durch das Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, eine Schallimmissionsprognose Verkehr erarbeitet.

Diese Schallimmissionsprognose (L0324.003.01.001) ist vollwertiger Bestand der verfahrensgegenständlichen Planunterlagen. Sämtliche Ausführungen und Darstellungen können dort entnommen werden.

Bewertung der Auswirkungen:

Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung folgende OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten fest:

		OW WA
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	45 dB(A)

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen werden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV /3/ für WA- und MI-Gebiete aufgezeigt.

		IGW WA	IGW MI
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	59 dB(A)	64 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	49 dB(A)	54 dB(A)

Die IGW der 16. BImSchV gelten für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, sie können jedoch im Rahmen der Abwägung als Maßstab zur Beurteilung von "gesunden Wohnverhältnissen" herangezogen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Plangebiet (Baugrenzen) zu erwartenden Beurteilungspegel für die Berechnungsebene 6,0 m ü GOK (aufgerundet):

	Beurteilungspegel	OW WA	IGW WA / MI
	in dB(A)	in dB(A)	in dB(A)
tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	44 bis 56	55	59 / 64
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	35 bis 48	45	49 / 54

Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden tagsüber eingehalten, lediglich ein kleiner Randbereich überschreitet diesen um 1 dB. Nachts wird der OW auf den drei südwestlichen Grundstücken um bis zu 3 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete werden sowohl tagsüber als auch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

Quellenverzeichnis

BauNVO (1990): Baunutzungsverordnung

Bayernatlas (2020): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 09.01.2020)

BauGB (2013): Baugesetzbuch

BLFD (2014): Bayerischer Denkmal-Atlas. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/> (Abrufdatum 05.07.2019)

FACHBEITRAG zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2019), FABION GbR, 16.09.2019

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Verkehr (2019), Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 24.10.2019

Würzburg, 06.07.2020

Anerkannt:
Prosselsheim,

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