

Gemeinde Prosselsheim

Gemeindeteil Püssensheim

Landkreis Würzburg

Begründung

zum
Bebauungsplan
„Zum Marienhof“



BayernAtlas, 29.08.2023

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	4
1.1.1 Raumordnung	4
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
1.1.3 Schutzgebiete	6
2. Inhalt und Festsetzungen	6
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches	6
2.2 Gewerbegebiet.....	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs	7
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben bzw. Zulässige Bauweise.....	7
3.1 Zulässige Bauweise	7
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen	8
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange	8
4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....	15
4.1.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung	16
4.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen).....	17
4.2 Vollzugsfristen	17
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
6. Denkmalschutz	19
7. Bodenordnung.....	19
8. Erschließung.....	19
9. Immissionsschutz	21
Quellenverzeichnis.....	23
Gesetzliche Grundlagen.....	23

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Prosselsheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Püssensheim nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche nahe der Staatsstraße St 2270 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Marienhof“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 19.02.2024 für den Gemeindeteil Püssensheim nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marienhof“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flurstücke 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1146, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim einbezogen. In der Sitzung vom 19.02.2024 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Marienhof“ wird die 6. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Prosselsheim durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Region Würzburg (2) und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Mairdreieck an.

Der Begründung zum Bebauungsplan „Zum Marienhof“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Die Gemeinde Prosselsheim erstellt den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Zum Marienhof“, da dies besonders für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Kommune erforderlich und wünschenswert ist um Arbeitsplätze zu schaffen und die Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Es besteht konkretes Interesse, sich an diesem Standort anzusiedeln.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche (SO) (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO) ausgewiesen, dieser muss im Zuge der Bebauungsplanaufstellung dahingehend geändert und angepasst werden.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung eines Gewerbegebietes soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht vor allem in Richtung wirtschaftlichen Aufschwungs der ländlichen Region gelenkt werden.

Die Flächen werden als Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für die zukünftigen Gewerbetreibende entstehen.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

In der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prosselsheim sind die betroffenen die Flurstücke 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1146, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Fläche wird jedoch derzeit als Acker genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete in der Region Würzburg ist notwendig, um den bevorstehenden Herausforderungen im Arbeitsmarkt und der wirtschaftlichen Entwicklung effektiv zu begegnen. Zwischen 2021 und 2040 wird die Zahl der Erwerbspersonen am Arbeitsort in der Region Würzburg um 6,9 % sinken, während der bundesweite Rückgang nur 2,4 % beträgt. Dies positioniert die Region Würzburg auf Rang 23 von 34 Arbeitsmarktregionen hinsichtlich der Veränderung der Erwerbspersonenzahl.

Zudem zeigen nominale Werte, dass das BIP-Wachstum zwischen 2010 und 2020 in Bayern 38,1 % und in Unterfranken 28,8 % betrug. Angesichts dieser Entwicklungen ist es essenziell, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und Dienstleistungen so weiterzuentwickeln, dass die Region im Wettbewerb mit benachbarten Räumen gestärkt wird. Die Schaffung neuer Gewerbegebiete unterstützt diesen Strukturwandel, fördert die Ansiedlung und Expansion von Unternehmen und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Dadurch wird die Region Würzburg als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort weiter gestärkt und auf die Zukunft vorbereitet.

Die Gemeinde Prosselsheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Würzburg (2) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck 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 kann das Gebiet nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer ausgerichtet werden. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 2.1 i. V. m. 2.2. Abs. 2 Regionalplan 2).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 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 werden
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt werden
- 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.

Das EWO gibt die Bevölkerungszahl für Püssensheim 2024 mit 349 Bewohnern an. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde Prosselsheim ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Prosselsheims somit stabil. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Die gesamte Gemeinde Prosselsheim, besonders aber auch der Ortsteil Püssensheim, zeichnet die gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 19 aus, was dem Pendlerverkehr nach Würzburg und Schweinfurt zu Gute kommt und somit die Innenentwicklung und zusätzlich die wirtschaftliche Entwicklung Püssensheim gestärkt werden kann.

Die Ausweisung der Gewerbefläche gibt der Gemeinde die Möglichkeit, der wirtschaftlichen Entwicklung einen weiteren Aufschwung zu ermöglichen, der aktuell benötigt wird und damit den Bedarf zumindest kurzfristig zu decken. Ebenso können dadurch Einnahmen generiert und Arbeitsplätze erhalten und auch geschaffen werden.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Prosselsheim. In diesem ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche (SO) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prosselsheim wird daher parallel zum Bebauungsplan geändert.

1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt jedoch teilweise in einem Vogelschutzgebiet (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 („Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich Würzburg“).

Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegt ein kartiertes Biotop des Flachlands (Biotopteilflächen Nr. 6126-0135-003) und wird von weiteren umschlossen, die sind vor allem in südlicher Richtung lokalisiert, was es zudem zu beachten gilt. Auch Ökokatasterflächen (aus der Flurbereinigung) (ÖFK-Lfd-Nr. 63553/ 63481) befinden sich im Planungsgebiet.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in Püssensheim im Landkreis Würzburg und gehört zur Gemeinde Prosselsheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 20.110 m² und liegt nordöstlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich, östlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird die Fläche durch die Straße „Zum Marienhof“ begrenzt. Westlich des Planungsgebiets verläuft die Staatsstraße St 2270. Das Gelände fällt leicht von ca. 274 m üNN im Osten auf ca. 271 m üNN im Westen ab. Der Geltungsbereich ist umrandet von Gräben, die von Streuobstwiesen geprägt sind. (Diese sind Teil der Ökokatasterfläche sowie der Biotopfläche).

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz und der Fl.Nr. 1164.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Gewerbegebiet

Für den Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 20.110 m² und betrifft die Flurstücke 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1146, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO
zulässige Betriebszeiten werktags 6-22 Uhr; gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.

Gebäude

Max. zwei Geschosse.

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Gesamthöhe darf max. 12,00 m bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, inklusive Aufbauten, an der Oberseite der Dachhaut betragen (oberer Bezugspunkt). Der untere Höhenbezugspunkt stellt die nächstgelegene Zufahrt im Mittel dar.

Damit wird einer unnötigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine Anpassung der geplanten Bebauung an die angrenzenden städtebaulichen Strukturen gewährleistet.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Prosselsheim liegt nordöstlich von Würzburg im Landkreis Würzburg. Der Gemeindeteil Püssensheim wird durch die Staatsstraße St 2270 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Prosselsheim über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt durch den bestehenden Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1164.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben bzw. Zulässige Bauweise

3.1 Zulässige Bauweise

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer sind prinzipiell zulässig. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Stellplätze für Besucher und Beschäftigte der Gewerbebetriebe sind gemäß GaStellV vorzusehen.

Die Stellplätze sind als wassergebundene Decke, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder Pflaster mit breiter Fuge herzustellen.

Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 2,50 m hoch ausgeführt werden, oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von min. 0,10 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht erlaubt.

Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 2700 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dauerhafte Beleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen sind auf die zulässigen Betriebszeiten zu beschränken.

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 Flächen ist je 2500 m² Grundstücksfläche an geeigneter Stelle drei Hochstämme zu pflanzen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

Es sind, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten, wie Schotterterrassen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad hoch anzusetzen, um die Fläche möglichst effizient auszunutzen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer öffentlichen Pflanzpflicht in Form einer Eingrünung.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Obstgehölze für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe
- Bodennahen Freiraum bei der Einfriedung für die Erhaltung des Lebensraums für Kleintiere
- Eingrünungsmaßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine Ackerfläche nördlich von Püssensheim, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Eingriffsfläche wird der folgenden Matrix zur Ausgleichsflächenberechnung zugeordnet und eingeschätzt, auch mit Hilfe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Schonender Beleuchtung

- o Versickerungsfähige Beläge

wodurch ein Planungsfaktor von 15 % veranschlagt wurde.

Die Bestandserfassung nach den Wertpunkten der BayKompV wurde aufgrund Bestandsbe-
 sichtigungen eingeschätzt und somit in die Kalkulation des Leitfadens wie folgt eingeglie-
 dert.

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP) ²	Zusatzwert ³	GRZ/Eingriffsfaktor ⁴	Ausgleichsbedarf ⁵
Intensivgrünland	5577,4	2	0	0,8	8923,84
Intensivgrünland (Vogelschutzgebiet)	2223,9	2	1	0,8	5337,36
Graben mit naturnaher Entwicklung (Verkehrsfläche)	27,1	10	0	1	271
Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen, Ökokontofläche (Verkehrsfläche)	21,6	7	1	1	172,8
Streuobstwiese (Verkehrsfläche)	109,5	12	1	1	1423,5
Feldwegrandbereich (Verkehrsfläche)	195,5	3	0	1	586,5
Summe	8155				16715
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung
Eingrünung von Gewerbegebietsflächen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermaus-freundliche Leuchtmittel zulässig	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermaus-freundliche Umgebungen zu schaffen mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 %, mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber und einer Farbtemperatur CCT von max. 2700 K).				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB
Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz	Mit der Integration der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden auch Bauzeitenbeschränkungen erwirkt für die schonende bauliche Einfügung des Baugebietes in die bisherige Ausgangssituation im Sinne des Artenschutzes und der Bodenarbeiten				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)					15%
Summe Ausgleichsbedarf					14.207,75

Erläuterungen zur
Tabelle 1 "Eingriff":

- ² Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- =
- ³ Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt
- =
- ⁴= Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO
- ⁵= Kompensationsbedarf in Wertpunkten = (Grundwert + Zusatzwert) x betroffene Fläche x Eingriffsfaktor

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 14.299,82 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür wird die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt, welche sich über einen Teil der Fläche des Vogelschutzgebiets erstreckt. Damit wird sowohl das Vogelschutzgebiet an dieser Stelle geschont und aufgewertet, als auch ein Puffer zu der bestehenden Straße „Zum Marienhof“ geschaffen, was sowohl dem Schutzgut Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Mensch entgegenkommt. Aufgewertet wird die Fläche durch die präferierte Entwicklung einer Streuobstwiese mit Extensivgrünland mit der Integration von landschaftlichen dreizeiligen Hecken. Damit wird die bisher vorherrschende Biotopflächenentwicklung rund um Püssensheim aufgegriffen und weitergeführt. Die Ausgleichsfläche kann damit als Biotopverbundsfläche zwischen den umliegenden Biotopteilflächen angesehen werden. Dieser doch sehr große Unterschied zwischen Ausgangszustand und Prognose der Ausgleichsfläche wird jedoch mit einem Timelag belegt, da die Entwicklung einer vollumfänglichen Streuobstwiese auch einen zeitlichen Aufwand beinhalten kann, den es nicht zu verachten gilt.

Als Ausgleichsfläche A2 soll das vorgesehene Regenrückhaltebeckennaturnah mit flachen Uferzonen ausgestaltet werden. Somit kann die Funktionalität der Regenwasserbewirtschaftung mit der Schaffung ökologisch wertvoller Flächen in Einklang gebracht werden.

Die geplante Ausgleichsfläche A3 südwestlich des vorgeschlagenen Bauareals lässt sich als Gebiet identifizieren, das aufgrund seiner aktuellen Bewirtschaftung nun einem Biotoptyp von intensiv bewirtschafteten Äckern ähnelt. Daher wird sie in der Wertpunktbewertung als gering eingeordnet. Für eine zukünftige Einschätzung wurde auch der umliegende Planungsbereich berücksichtigt. Für ein weiteres Baugebiet wurde dieses Flurstück schon als Ausgleichsfläche teilweise überplant und wird nun restlos als Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Das Gebiet soll als Ausgleichsfläche für den Feldhamster auch zukünftig so bewirtschaftet werden und damit den Fokus weg von einer intensiven Bewirtschaftung hin zu einer extensiven Bewirtschaftung mit einer Dreiteilung der Fläche in Blühstreifen, extensive Bewirtschaftung und auch Luzernenanbau.

Die Eingriffsfläche für den Feldhamster beträgt 9.918 m², dieser Lebensraumverlust ist mit mindestens 50% ausgeglichen werden. Es ergibt sich also ein Ausgleichsbedarf von 4.959 m². Dies wurde mir der Schaffung der Ausgleichsfläche A3 erfüllt, welche eine Flächengröße von 5.605 m² aufweist. Die verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche von 646 m² auf dem Flurstück 5720 (Gemarkung Prosselsheim) wird zwar im Geltungsbereich mit dargestellt, kann jedoch für andere Maßnahmen als Ausgleich herangezogen werden.

Darüber hinaus wird durch den Geltungsbereich eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ von 4.177 m² überplant. Bei der Flächenermittlung der auszugleichenden Flächengröße bleibt der bestehende nördliche Weg (Fl.Nr. 1164) sowie der westlich verlaufende Dettelbach (Fl.Nr. 426, 426/4) unberücksichtigt, da hier der Bestand nicht verändert bzw. verschlechtert wird.

Der Eingriff ist mit einer Ausgleichsfläche von mindestens 40% zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.670,80 m², welcher durch die externe Ausgleichsfläche A4 (1.688 m²) gedeckt wird.

Aufgrund der Teilüberplanung des Vogelschutzgebietes wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche Bestandteil der Planunterlagen ist.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) ²
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	S32	Wechselwasserbereiche an Stillgewässern, natürlich oder naturnah	13

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche (m ²)	Aufwertung ³	Timelag ⁴	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP ⁵
896,8	9	2	0	6.277,60
579,7	10	2	0	4.637,60
631,3	10	0	0	6.313,00
Summe Ausgleichsumfang in WP				17.228,20

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur Bay-

²= KompV

Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

³=

Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiototyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3

⁴= Wertpunkten

⁵= Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	17.228,20
Summe Ausgleichsbedarf	14.207,75
Differenz	3.020,45

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom 15.12.2021 ermittelt.

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ festgesetzt sind:

A1: Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171

Ziele:

- Herstellen eines Extensivgrünlandes
- Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen, gemäß Auswahlliste
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken, gemäß Auswahlliste

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Grundmischung Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 70% Gräser / 30% Kräuter, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3 g pro m²
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen
- Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.
- Pflanzung einer 3-5 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema
- Erhaltung von 2-3 Brachstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf der Fläche
- Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarzbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetationsfreien Zustand gehalten werden.

A2: "Naturnahes Regenrückhaltebecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171

Ziele:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen (Böschungsneigung 1:5)
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen:

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (30% Kräuter / 70% Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m²
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.

Die Ausgleichsflächen A3 und A4 werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Zum Marienhof" zugeordnet, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 5720 (Gemarkung Prosselsheim) und Fl.Nr. 1146 (Gemarkung Püssensheim).

A3: "Ausgleichsfläche mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung", Gemarkung Prosselsheim, Fl.Nr. 5720

Ziele:

- Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
- extensive Bewirtschaftung
- Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauen im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen

Maßnahmen zur Feldhamsterfördernden Bewirtschaftung entsprechen dem Bewirtschaftungskonzept des Feldhamster-Hilfsprogramms des LfU:

- Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit (Blühstreifen mindestens 10 m breit) sein. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.
- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens: Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 20 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Bei einem starken Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischem Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt. Als

Getreide sollte Winter- und oder Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais.
Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.

- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpfungsschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt: Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 5.10. bei hohem Schnitt.
- Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
- Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Förderung von Feldhamstern anzupassen.

A4: "Ausgleichsfläche zum Ausgleich des Flächenverlustes des Vogelschutzgebiets" (Teilfläche Fl.Nr. 1146, Gemarkung Püssensheim; 1.688 m²)

Ziele:

- extensiver Getreideanbau

Maßnahmen:

- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr oder bei Winterungen ab dem 1. April bis zum 15. August
- bei starker Verunkrautung ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Bekämpfung während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich, sofern kein Brutplatz gefährdet wird

4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Prosselsheim plant auf den Flurstücken 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1146, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen. Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR, Obere Rehwiese 5, 97279 Prosselsheim 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 wurden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG 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 schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1: Avifauna, Fledermäuse Tötungsverbot

Rodung und Pflege der Gehölze und Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Zuvor müssen potenzielle Spaltenquartiere von Fledermäusen hinsichtlich Vorkommen untersucht werden. Bei Nachweisen müssen fachgerechte Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen müssen dokumentiert werden.

V 2: Avifauna Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot

Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Ausnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

V 3: Avifauna, Fledermäuse Schädigungsverbot

Kurz- und Mittelfristiger Erhalt der Gehölze durch ein Pflegekonzept, das die arttypischen Lebensraumsansprüche (Fortpflanzungsstätte, Nahrungsräume) der (potenziell) betroffenen Arten (Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Star, Stieglitz, Waldohreule, Wendehals) berücksichtigt. Das Pflegekonzept muss die Pflege des Baumbestands sowie das Nachpflanzen von zukünftigen Habitatbäumen (mit Höhlen und Rindenspalten) zum mittelfristigen Erhalt beinhalten (s. auch CEF 2). Totholz muss erhalten werden, optimalerweise ohne Eingriff bleiben (s. auch Anhang).

V 4: Fledermäuse Schädigungsverbot

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren wird im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermaus-freundliche Beleuchtung installiert:

- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, Einsatz von Bewegungsmeldern
- Keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatzquartieren und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin

Die in der saP aufgeführten Maßnahme V5 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da für diese Maßnahme ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde gestellt werden muss.

Aus dieser Genehmigung eventuell hervorgehenden Auflagen sind entsprechend umzusetzen.

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

CEF 1: Feldhamster Schädigungsverbot

Zur Kompensation des Flächenverlustes des Feldhamsterlebensraums müssen 50% der Eingriffsfläche als Luzerne/Klee gras/Blühfläche oder in Form des „3-Streifen-Modells“ im Feldhamsterlebensraum angelegt werden. Die Ausgleichsfläche muss vor Beginn des Eingriffes (Erschließung des Geländes) funktionsfähig sein.

Die in der saP aufgeführten CEF-Maßnahme CEF 2 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da alle Bestandsbäume im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt sind. Es können keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgesetzt werden, die hypothetisch in Zukunft nötig werden könnten.

Sollten entgegen der Festsetzungen in der saP aufgeführte Habitatbäume - verursacht durch Planung oder Baumaßnahmen dieses Bebauungsplans - verloren gehen, ist der Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Vollzugsfristen

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

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Prosselsheim. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Gewerbegebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets, jedoch befindet sich der gesamte Geltungsbereich in einem wassersensiblen Gebiet, was es zu beachten gilt.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-aufstellung reduziert. Auf dem Grundstück des Gewerbegebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), 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 Würzburg, zu beantragen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ist zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder in dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken aufzufangen. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes ein Baudenkmal (D-6-79-174-35), dies wird durch den Geltungsbereich jedoch nicht beeinflusst.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerfüllern. 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist durch die die Staatsstraße St 2270 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt durch den bestehenden Wirtschaftsweg, Fl.Nr. 1164.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Prosselsheim anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist in dem geplanten naturnahen Regenrückhaltebecken zu versickern.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Prosselsheim ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden oder in dem geplanten Regenrückhaltebecken zu entwässern. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

Wasserversorgung

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

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

Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindest-Bedarf von 96 m³/h für eine Laufzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Ist eine höhere Versorgung benötigt, z.B. aufgrund entsprechender Bauart oder Gewerbe, muss diese vom jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer selbst realisiert (etwa durch einen Löschteich o. Zisternen) und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (siehe Arbeitsblatt W 405 des DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der N-ERGIE AG, angeschlossen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind explizit zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen.

Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1164 angeschlossen, wodurch das Gebiet direkt an die Staatsstraße St 2270 angebunden ist.

Eine alternative Erschließung über den südlichen Weg „Zum Marienhof“ wurde aufgrund der bestehenden Wohngebäude sowie die ungeeignete Brücke über den Dettelbach verworfen. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich der Spiel- und Bolzplatz, durch den gewerblichen Verkehr würde sich das Gefahrenpotenzial in diesem Bereich drastisch verschärfen würde.

Da die Zufahrten in das Gewerbegebiet die Biotopfläche bzw. die Ökokatasterfläche der Flurbereinigung durchschneidet wurde die Lage so gewählt, dass diese möglichst wenig in die Fläche eingreift und alle Bestandsbäume erhalten bleiben können.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

9. Immissionsschutz

Das vorgesehene Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 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.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden. Im größeren Umfeld befindet sich im Norden der Marienhof mit intensiven Nutzungen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen muss gerechnet werden. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Gegen den Straßenbaulastverkehr kann kein Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Emissionen geltend gemacht werden.

Um bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich durch Immissionen zu belasten werden die Betriebszeiten auf werktags 6-22 Uhr beschränkt.

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

Landwirtschaftliche Flächen

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.

Wohnbebauung

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen des Gewerbegebiets.

Bewertung der Auswirkungen:

Um bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich durch Immissionen zu belasten werden die Betriebszeiten auf werktags 6-22 Uhr beschränkt. Ebenso ist die Art der ansiedelbaren Betriebe aufgrund der geringen Flächengrößen der Grundstücke auf kleinere Gewerbe- und Handwerkerbetriebe reglementiert.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Prosselsheim.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Prosselsheim. Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.

URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2008): Regionalplan Region Würzburg (2)

BUNDESINSTITUT FÜR BERUFSBILDUNG (BIBB) (2024): Langfristige Folgen von Demografie und Strukturwandel für die Arbeitsmarktregion: Würzburg

URL: https://www.bibb.de/dokumente/pdf/Arbeitsmarkt-Dossier%20_24_W%C3%BCrzburg_W7_B.pdf

VBW – DIE BAYERISCHE WIRTSCHAFT (2023): Wirtschaftsdaten Unterfranken

URL: https://www.vbw-bayern.de/Redaktion/Frei-zugaengliche-Medien/Abteilungen-GS/Volkswirtschaft/2023/Downloads/Wirtschaftsdaten-Unterfranken_2023.pdf

Gesetzliche Grundlagen

BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

PlanZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 19.02.2024
Geändert und ergänzt, 13.05.2024
Geändert und ergänzt, 09.12.2024
20.01.2025

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

Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin