

Gemeinde Prosselsheim

Landkreis Würzburg

# Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan „Zum Marienhof“



BayernAtlas, 29.08.2023

## Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

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. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurzfristigen Schaffung von Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Prosselsheim. Es besteht konkretes Interesse, sich an diesem Standort anzusiedeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ hat eine Größe von insgesamt 21.798 m<sup>2</sup> inklusive aller Ausgleichsflächen.

Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.

### 2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Prosselsheim hat in der Sitzung des Gemeinderats vom 19.02.2024 die verfahrensgegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2024 wurde der Vorentwurf vorgestellt und die Einleitung des Verfahrens durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.03.2024 bis 12.04.2024. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 18.03.2024 bis 18.04.2024 frühzeitig an der Planung beteiligt.

Am 13.05.2024 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit angeordnet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.06.2024 bis 12.07.2024. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.06.2024 bis 12.07.2024 an der Planung beteiligt.

Aufgrund wiederkehrender Anregungen seitens der Behörden und Anpassungen im Plan wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Am 09.12.2024 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit angeordnet. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.12.2024 bis 05.01.2025. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 13.12.2024 bis 03.01.2025 erneut an der Planung beteiligt.

Am 20.01.2025 wurde die Satzung vom Gemeinderat Prosselsheim beschlossen.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Bebauungsplanaufstellung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB alle Umweltbelange berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht bewertet und dokumentiert. Dabei wurden die voraussichtlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und geprüft. Der Umweltbericht ist vollwertiger Bestandteil der Planungsunterlagen.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Boden
- Klima und Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschafts- und Ortsbild
- Wasser
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Mensch

Für die mit einer unvermeidbaren Versiegelung einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen nach den geltenden Kriterien vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich umfassen u.a.

- Der Erhalt der vorhandenen Strukturen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze
- die Eingrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern
- die Neuanlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
- die Pflanzpflicht in den Gewerbegrundstücken

Da der Geltungsbereich im Vorkommensgebiet des Feldhamsters liegt und sich teilweise mit dem Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ überschneidet, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt.

Auf dieser Grundlage wurden entsprechende externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt sowie diverse Vermeidungsmaßnahmen.

Bestandteil des Bebauungsplans sind daher zwei externe Ausgleichsflächen:

- A3: "Ausgleichsfläche mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung" (Teilfläche Fl.Nr. 5720, Gemarkung Prosselsheim; 5.605 m<sup>2</sup>)

- A4: "Ausgleichsfläche zum Ausgleich des Flächenverlustes des Vogelschutzgebiets" (Teilfläche Fl.Nr. 1146, Gemarkung Püssensheim; 1.688 m<sup>2</sup>)

Der Eingriff wird durch die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig kompensiert.

Da das Vorhaben in den Lebensraum des europarechtlich geschützten Feldhamsters eingreift ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen; die Ausnahmegenehmigung wurde inzwischen bereits erteilt.

#### 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Die Ausweisung von Gewerbeflächen auf landwirtschaftlicher Fläche und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Anbindung an Ortschaft; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest.
- Bedarfsnachweis; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest
- Mögliche Bodendenkmäler; die Meldepflicht wird berücksichtigt
- Forderung einer umfassenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); diese wurde bereits beauftragt, die Untersuchungen laufen und werden im Verlauf des Verfahrens noch ergänzt
- Eingriff in das Vogelschutzgebiet, Erfordernis einer Verträglichkeitsprüfung; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest. Die Verträglichkeitsprüfung wird mit der saP erstellt
- Aufwertung des Grabens; die Gemeinde sieht von einer Renaturierung an dieser Stelle ab, die Situation wird jedoch auch nicht verschlechtert
- Gehölzqualität und Wurzelraum; wurde übernommen
- Dachbegrünung; diese ist prinzipiell zulässig, aber nicht verpflichtend
- Regenwassernutzung; durch das Trennsystem wird kein Regenwasser kontaminiert, dieses kann somit dem Kreislauf wieder zugeführt oder genutzt werden. Zusätzlich wurde aufgenommen, dass Stellplätze versickerungsfähig herzustellen sind

- Entwässerung im Trennsystem, Regenwasser möglichst versickern, ansonsten gedrosselt in Oberflächengewässer ableiten; dies ist bereits im BPlan festgesetzt, gewisse Wassermengen können versickert werden, der Rest wird über das Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Dettelbach eingeleitet
- Immissionen durch Landwirtschaft und Emissionen durch Gewerbe; die möglichen Betriebszeiten werden im Bebauungsplan auf werktags 6-22 Uhr beschränkt; von einem verpflichtenden Gutachten der Betriebe sieht die Gemeinde ab.
- Anbindung an die St 2270, Berücksichtigung Anbauverbot; wurde ergänzt, die Einmündung wurde mit dem StBA abgestimmt
- Sicherstellung Erreichbarkeit für Entsorgungsunternehmen; ist sichergestellt

Die detaillierten Rückmeldungen / Einwendungen und die fachlichen Bewertungen können dem Beschluss bzw. der Abwägung vom 13.05.2024 entnommen werden.

## 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Die Ausweisung von Gewerbeflächen auf landwirtschaftlicher Fläche und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest.
- Bedarfsnachweis; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest. Die Begründung wurde ergänzt
- Forderung einer umfassenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); diese wurde bereits beauftragt, die Untersuchungen laufen und werden im Verlauf des Verfahrens noch ergänzt
- Übermäßiger Ausgleich; die Ausgleichsmaßnahme entspricht dem „Worst-Case“-Ausgleich für den Feldhamster. Die tatsächliche Ausgleichsmatrix wird angepasst sobald die Ergebnisse der saP zur Verfügung stehen
- Entwässerung im Trennsystem, Regenwasser möglichst versickern, ansonsten gedrosselt in Oberflächengewässer ableiten, wassersensible Siedlungsentwicklung; dies ist bereits im BPlan festgesetzt, gewisse Wassermengen können versickert werden, der Rest wird über das Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Dettelbach eingeleitet

- Regenwassernutzung, Wasserspeicherung; durch das Trennsystem wird kein Regenwasser kontaminiert, dieses kann somit dem Kreislauf wieder zugeführt oder genutzt werden. Zusätzlich wurde aufgenommen, dass Stellplätze versickerungsfähig herzustellen sind
- Eingriff in das Vogelschutzgebiet, Erfordernis einer Verträglichkeitsprüfung; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest. Die Verträglichkeitsprüfung wird mit der saP erstellt
- Mögliche Bodendenkmäler, Baudenkmal; die Meldepflicht wird berücksichtigt
- Immissionen durch Landwirtschaft und Emissionen durch Gewerbe; die möglichen Betriebszeiten werden im Bebauungsplan auf werktags 6-22 Uhr beschränkt; von einem verpflichtenden Gutachten der Betriebe sieht die Gemeinde ab. Landwirtschaftliche Immissionen sind ortsüblich und hinzunehmen

Die detaillierten Rückmeldungen / Einwendungen und die fachlichen Bewertungen können dem Beschluss bzw. der Abwägung vom 22.07.2024 entnommen werden.

## 6. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Ablauf des Verfahrens; alle Verfahrensschritte und -zeiträume wurden eingehalten
- Praktische Umsetzung bestehender und geplanter Ausgleichsflächen; die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist gewährleistet, bestehende Flächen werden regelmäßig dokumentiert und der Höheren Naturschutzbehörde übermittelt
- Wahl der Gewerbe- und Ausgleichsflächen; die Standortwahl ist in der Begründung erklärt, die Ausgleichsfläche wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gewählt, sodass die Anforderungen an diese erfüllt werden konnten

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Keine Notwendigkeit den Eingriff in das Vogelschutzgebiet auszugleichen; der Ausgleich ist rechtlich verpflichtend. Das Zusammenlegen mit der Feldhamsterausgleichsfläche kann nicht erfolgen, da diese nicht im ausgewiesenen Vogelschutzgebiet liegt

- Bewertung des Eingriffs in das SPA-Gebiet als erheblich; es wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, sowohl Fachbüro als auch UNB sehen keine Erheblichkeit gegeben. Die UNB sieht eine Verträglichkeitsprüfung als nicht notwendig
- Geruchseinwirkung infolge der Tierhaltung, Geräuscheinwirkung Biogasanlage und Emissionen durch Gewerbe; die Emissionen der Biogasanlage wurden anhand des Leitfadens überschlagen, die Orientierungswerte werden im Gewerbegebiet eingehalten. Geruchseinwirkung werden als hinnehmbar erachtet, da von keinem dauerhaften Aufenthalt im Gebiet ausgegangen wird. Die möglichen Betriebszeiten werden im Bebauungsplan auf werktags 6-22 Uhr beschränkt; von einem verpflichtenden Gutachten der Betriebe sieht die Gemeinde ab. Landwirtschaftliche Immissionen sind ortsüblich und hinzunehmen
- Die Ausweisung von Gewerbeflächen auf landwirtschaftlicher Fläche und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest.
- Bedarfsnachweis; da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen und geeignet sind, hält die Gemeinde an der Planung fest

Die detaillierten Rückmeldungen / Einwendungen und die fachlichen Bewertungen können dem Beschluss bzw. der Abwägung vom 20.01.2025 entnommen werden.

## 7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht gesteuert werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.

Die Gemeinde Prosselsheim verfügt über keine alternativen und freien Gewerbeflächen, da die im bisherigen Flächennutzungsplan eingeplanten Gewerbeflächen mit der geplanten Ortsumgehung in Zusammenhang stehen und sich diese derzeit noch in einem sehr langwierigen Planfeststellungsverfahren befindet. Auch geeignete Flächen für Nachverdichtung oder Innenentwicklung standen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund sind keine freien und verfügbaren Flächen zur Ausweisung vorhanden es und wurde sich um diese beplante Fläche bemüht.

Hierbei wurde darauf geachtet, den Eingriff möglichst gering zu halten, indem bestehende Strukturen erhalten bleiben und bereits vorhandene Erschließungswege genutzt werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan „Zum Marienhof“, Ortsteil Püssensheim, beigelegt.