



## STADT PRICHSENSTADT

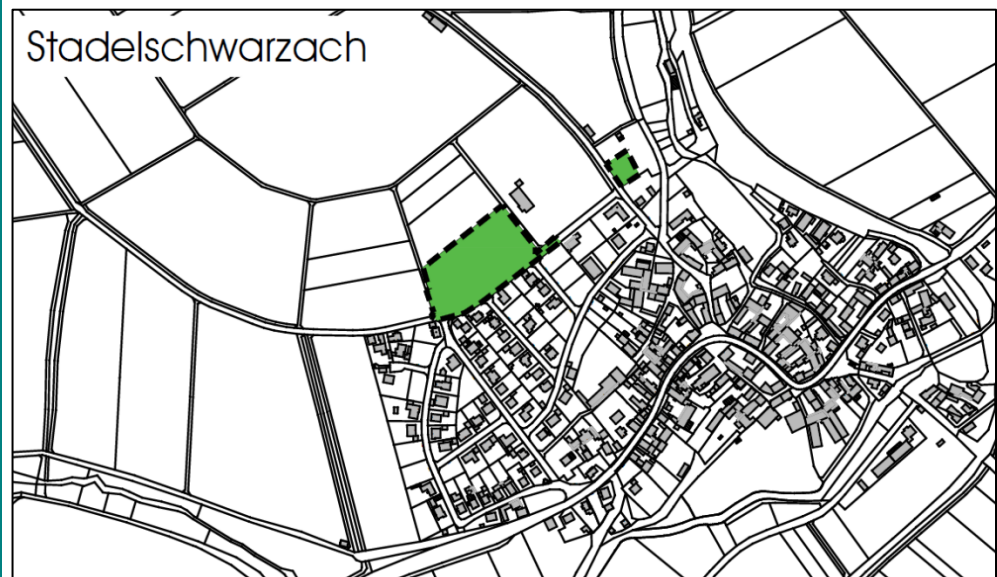
Karlplatz 5  
97357 Prichsenstadt

---

Unterschrift

# BEGRÜNDUNG

## 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM GEHÄG“ IM ORTSTEIL STADELSCHWARZACH



Erstellt: Höchststadt, den 12. Oktober 2023

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150  
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

---

Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>   | <b>3</b>  |
|          | 1.1 Ziel und Zweck der Planung .....  | 3         |
|          | 1.2 Wahl des Verfahrens .....   | 4         |
|          | 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....  | 6         |
|          | 1.3.1 Geltungsbereich .....   | 6         |
|          | 1.3.2 Flächenbilanz .....   | 6         |
|          | 1.4 Überprüfung der Randbedingungen .....   | 7         |
|          | 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                       | 7         |
|          | 1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....  | 7         |
|          | 1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten .....  | 9         |
|          | 1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen .....  | 10        |
|          | 1.4.5 Denkmäler .....   | 10        |
|          | 1.4.6 Altlasten .....   | 11        |
|          | 1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot .....  | 12        |
|          | 1.5 Alternativenprüfung, Bedarfsnachweis .....  | 12        |
| <b>2</b> | <b>PLANINHALTE UND ÄNDERUNGEN .....</b>   | <b>12</b> |
|          | 2.1 Allgemeines Wohngebiet .....  | 13        |
|          | 2.1.1 Bauliche Nutzung .....  | 13        |
|          | 2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze .....   | 14        |
|          | 2.1.3 Stellplätze und Garagen .....   | 14        |
|          | 2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung .....                      | 14        |
|          | 2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen .....  | 15        |
|          | 2.2.1 Straßenverkehrsflächen .....  | 15        |
|          | 2.2.2 Ver- und Entsorgung .....   | 16        |
|          | 2.3 Natur und Umwelt .....  | 18        |
|          | 2.3.1 Grünordnerische Festsetzungen .....   | 18        |
|          | 2.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 18        |
|          | 2.3.3 Ausgleichsflächen .....   | 19        |
|          | 2.3.4 Artenschutz .....   | 19        |
|          | 2.4 Klima- und Immissionsschutz .....   | 20        |
|          | 2.4.1 Klimaschutz .....   | 20        |
|          | 2.4.2 Immissionsschutz .....  | 20        |
|          | 2.5 Weitere Hinweise .....  | 21        |
| <b>3</b> | <b>UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>4</b> | <b>WEITERE UNTERLAGEN .....</b>   | <b>22</b> |
| <b>5</b> | <b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>   | <b>22</b> |

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Geplant ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gehäg“ im Ortsteil Stadelschwarzach. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 23.07.2022 in Kraft getreten, kann jedoch aufgrund der Nichtverfügbarkeit eines überplanten Grundstückes nicht wie geplant umgesetzt werden. Aufgrund dessen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, die Grundstücke entsprechend angepasst und Festsetzungen überarbeitet. Die Begründung sowie der Umweltbericht der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes von 23.07.2022 werden entsprechend überarbeitet.

Prichsenstadt liegt im Landkreis Kitzingen, dem Regierungsbezirk Unterfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Volkach, Lülsfeld, Oberschwarzach, Ebrach, Geiselwind und Wiesentheid. Die Stadt zählt derzeit rd. 3.189 Einwohner, von denen ca. 484 Einwohner (Stand 2021) in dem Ortsteil Stadelschwarzach leben. Prichsenstadt besteht insgesamt aus den zehn Ortsteilen Prichsenstadt, Altenschönbach, Bimbach, Brünnau, Järkendorf, sowie Kirchschoönbach, Laub, Neudorf, Neuses am Sand und Stadelschwarzach. Die Gemeindefläche beträgt ca. 48,86 km<sup>2</sup>.

Durch die landschaftlich reizvolle Lage nahe des Naturpark Steigerwald und in der Nähe der Landschaftsschutzgebiete „Volkacher Mainschleife“ und „innerhalb des Naturparks Steigerwald“, bietet das Gemeindegebiet von Prichsenstadt, auch durch ihre vom Klassizismus und Barock geprägten Sehenswürdigkeiten und den Weinanbau, eine sehr hohe Lebensqualität. All das sind gute Voraussetzungen, um in Stadelschwarzach sesshaft zu werden. Die zahlreichen Rad- und Wanderwege, sowie der angesprochene Weinanbau und die zahlreichen Freizeitaktivitäten wirken für viele Touristen sehr einladend. Damit hat sich die Stadt Prichsenstadt in den letzten Jahren zu einer attraktiven und aufstrebenden Gemeinde entwickelt.

Die Stadt ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Im Ortsteil Stadelschwarzach konnten in den vergangenen Jahren kaum Bauplätze zur Verfügung gestellt werden, die Nachfrage ist jedoch groß. Das Baugebiet „Am Gehäg“ sollte bereits 2008 überplant werden, die Planungen wurden jedoch nie rechtskräftig. 2021 wurde aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland in Stadelschwarzach ein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen gestartet. Der 2022 in Kraft getretene Bebauungsplan wird nun geändert.

## BEGRÜNDUNG

In der Stadtratssitzung am 27.07.2023 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gehäg“ in Stadelschwarzach beschlossen. Gleichzeitig wurden die Planunterlagen der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Stand vom 27.07.2023 gebilligt und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

### 1.2 Wahl des Verfahrens

Um die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abschätzen zu können, bietet sich eine Vorprüfung hinsichtlich der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für die beiden hierbei möglichen Unterarten nach § 13a und § 13b BauGB an.

Bei einem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind die fünf folgenden Randbedingungen vorab zu prüfen. Eine Aufstellung nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die nachfolgenden Randbedingungen nachprüfbar eingehalten werden.

|   | Voraussetzung  | ja | nein |
|---|--|----|------|
| a | Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?   | x  |      |
| b | Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?  | x  |      |
| c | Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?   | x  |      |
| d | Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?<br><i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>               | x  |      |
| e | Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?<br><i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i> | x  |      |

#### a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet. Der hier festgelegte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Am Gehäg“.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?**

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt entsprechend der festgesetzten, zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Für Flächen, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird (Gemeinbedarfsflächen), wird der Anteil der voraussichtlich versiegelten Fläche herangezogen.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Fläche WA              | 8.869 m <sup>2</sup>                           |
| GRZ                    | 0,4  |
| Zulässige Grundfläche: | 3.547,6 m <sup>2</sup> < 20.000 m <sup>2</sup> |

### **c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?**

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Fall ist, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

### **d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

### **e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.



**BEGRÜNDUNG**

**Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:**

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

**1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

**1.3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.925 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon ist das Flurstück 217 und teilweise die Flurstücke 217/1, 327 sowie 110 der Gemarkung Stadelschwarzach.

**1.3.2 Flächenbilanz**

|   |                             |                |                |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>GELTUNGSBEREICH GESAMT:</b>                  | <b>14.765 m<sup>2</sup></b> |                | <b>100,0 %</b> |
| <b>Geltungsbereich I Baugebiet:</b>             | <b>12.898 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> | <b>92,6 %</b>  |
| Allgemeines Wohngebiet:                         | 8.869 m <sup>2</sup>        | 68,8 %         | 63,7 %         |
| Straßenverkehrsfläche:                          | 2.287 m <sup>2</sup>        | 17,7 %         | 16,4 %         |
| Sonstige Verkehrsfläche:                        | 482 m <sup>2</sup>          | 3,7 %          | 3,5 %          |
| Öffentliche Grünfläche:                         | 1.259 m <sup>2</sup>        | 9,8 %          | 9,0 %          |
| - Lärmschutzwall                                | 1.231 m <sup>2</sup>        |                |                |
| - Straßenbegleitgrün                            | 28 m <sup>2</sup>           |                |                |
| <b>Geltungsbereich II Regenrückhaltebecken:</b> | <b>1.027 m<sup>2</sup></b>  |                | <b>7,4 %</b>   |



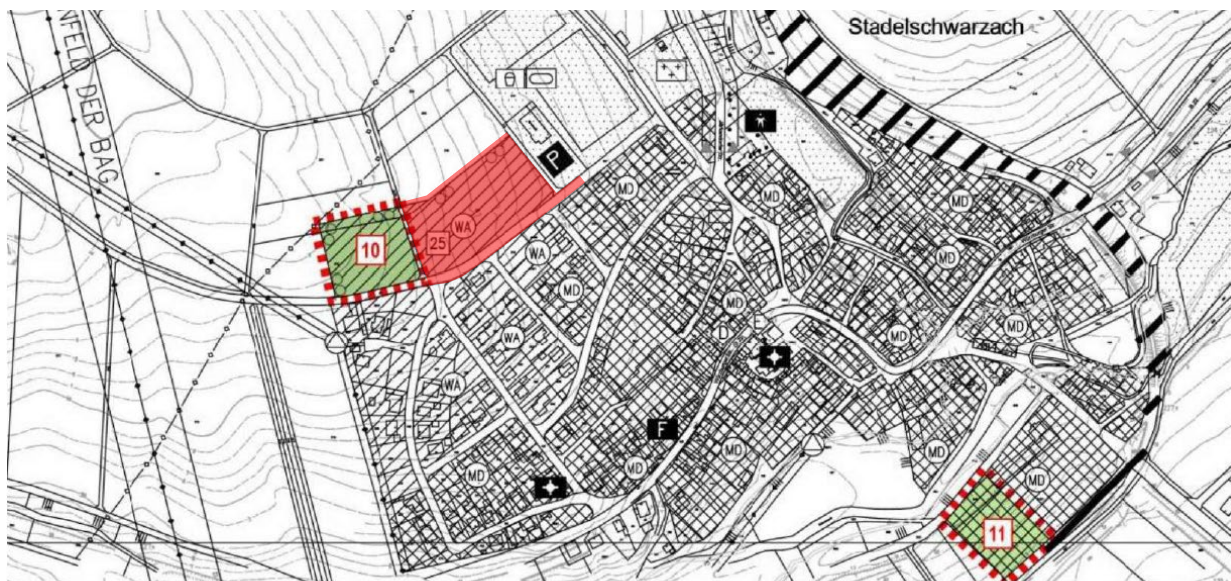
Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Stand 07/2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1.4 Überprüfung der Randbedingungen**

#### 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Prichsenstadt stellt die überplante Fläche als Wohnbaufläche dar und bestimmt diese als Allgemeines Wohngebiet (WA) näher. Die gemeindlichen Planungsabsichten und städtebaulichen Ziele werden somit eingehalten und durch die Planung baurechtlich umgesetzt. Die verfügbaren Bauflächen des Ortsteiles wurden im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes um die im Planausschnitt grün dargestellten Flächen reduziert.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Prichsenstadt, Ortsteil Stadelschwarzach  
(Geltungsbereich rot markiert)*

#### 1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Stadt Prichsenstadt mit ihren neun Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken und liegt im Verantwortungsbereich des *Regionalen Planungsverbandes Würzburg*. Der Ortsteil befindet sich im Norden des Prichsenstädter Gemeindegebiets. Die nächstgrößeren Städte sind Schweinfurt und Würzburg mit einer Entfernung von jeweils ca. 25 km, sowie das ca. 8 km in nordöstlicher Richtung entfernt liegende Volkach. Zudem zählt Prichsenstadt zum Nahbereich des Unterzentrums Wiesentheid und gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern zum Mittelbereich Kitzingen, die die zentrale Versorgung in den Gebieten übernehmen.

Das Gemeindegebiet Prichsenstadt wird im Regionalplan der Region Würzburg (Tekturkarte 2 zu Karte 1 „Raustuktur“, Stand 14.05.2013) als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollte. Hier soll insbesondere der Bevölkerungsabnahme durch Wanderverluste in diesen Regionen entgegengewirkt werden, indem infrastrukturelle Verbesserungen angestrebt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen. Um den Wohnansprüchen der Bevölkerung in ländlich strukturierten Gebieten gerecht zu werden ist es notwendig, neue Wohnungen in Form des Wohneigentums zu schaffen. Dabei wird seitens des Regionalen Planungsverbandes darauf hingewiesen, dass in neuen Baugebieten auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken ist. Es ist ein Anliegen der Regionalplanung, Landverbrauch, sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft, so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.



**BEGRÜNDUNG**










Themenkarte Siedlung und Versorgung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Würzburg (Tekturkarte 2 und 3 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) geht hervor, dass in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches im Ortsteil Stadelschwarzach weder Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder die Wasserversorgung berührt noch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet des Mains liegen in über 7 km Entfernung, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze finden sich insbesondere ca. 3 km südlich des Ortsteiles bzw. im Osten der Gemeinde.

**Tekturkarte 1  
 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung"**

Ziele der Raumordnung

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**





-  Vorranggebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel\* und Nr.)
-  Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel\* und Nr.)
-  BA Schwerspat
-  CA.o Kalkstein (Oberer Muschelkalk)
-  CA.u Kalkstein (Unterer Muschelkalk)
-  GI Gips/Anhydrit
-  SDKS Sand und Kies
-  SS Buntsandstein
-  TOLE Ton und Lehm

**Tekturkarte 2  
 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung"**

Ziele der Raumordnung

**Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**

**Verkehr**


-  Bundesautobahn, sechsspüriger Ausbau
-  Bundesstraße, Verlegung
-  Staatsstraße, Verlegung
-  Kreisstraße, Verlegung

**Tekturkarte 3  
 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung"**

Ziele der Raumordnung

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

**Wasserwirtschaft**

-  Vorranggebiet für Hochwasserschutz (mit Nr.)

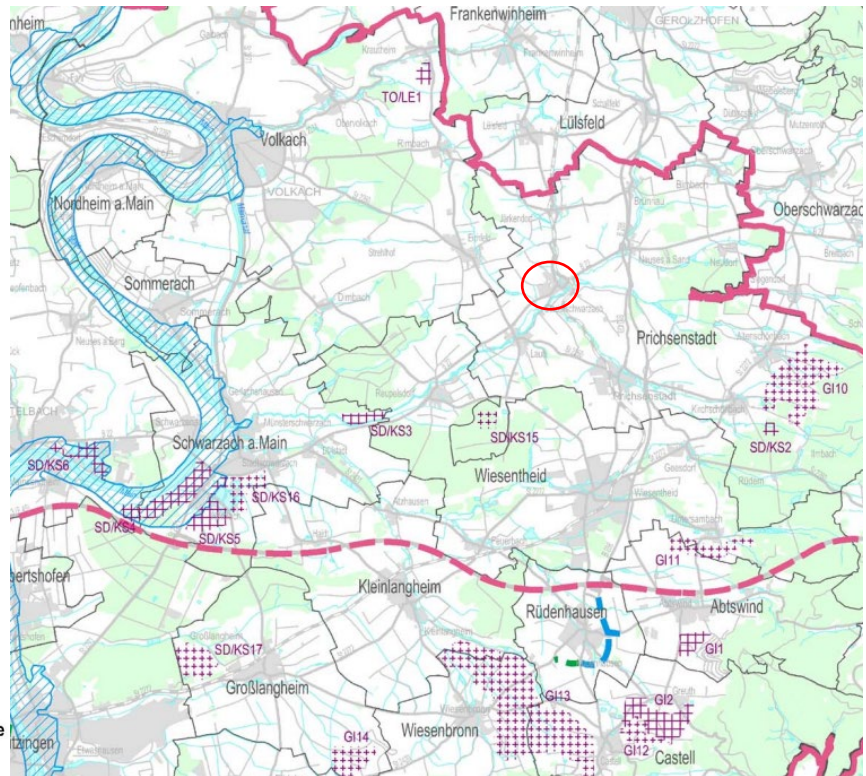
**Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

**Wasserwirtschaft**

-  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

**Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**

-  Regionsgrenze



Regionalplan der Region Würzburg– Karte 2, Tektur 1, 2 und 3 Siedlung und Versorgung (Stand 15.04.2008)

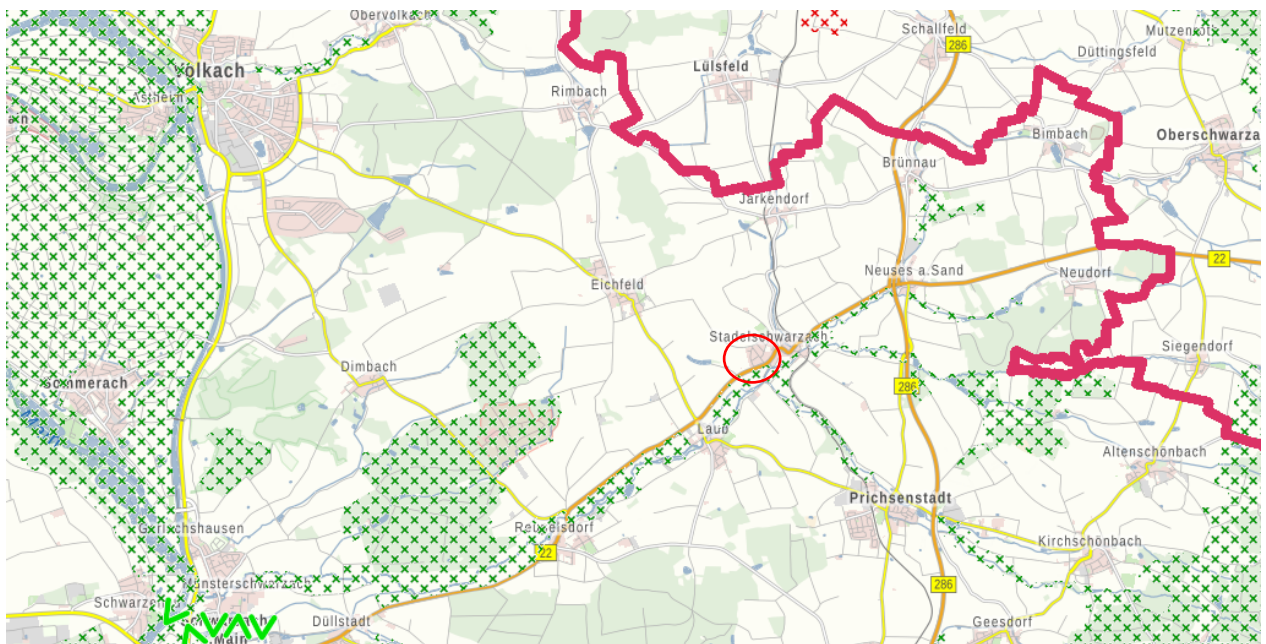


## BEGRÜNDUNG

### Themenkarte Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Würzburg (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (mit grünen Kreuzen schraffiert) oder Schutzgebiete berührt. Lediglich südlich des Ortsteiles Stadelschwarzach befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet außerhalb von Naturschutzflächen.

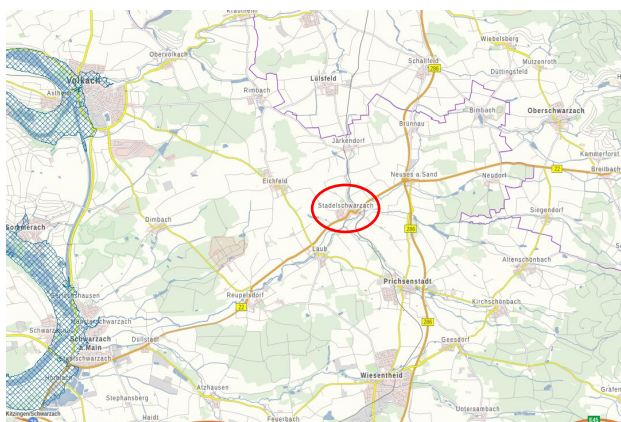
Östlich des Gemeindegebietes liegt der Naturpark Steigerwald, welcher auch als Landschaftsschutzgebiet (grüne Umgrenzung mit grün gepunkteter Schraffur) deklariert ist. Westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“, sowie das kleine Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde Reupelsdorf (Gerolzhofen).



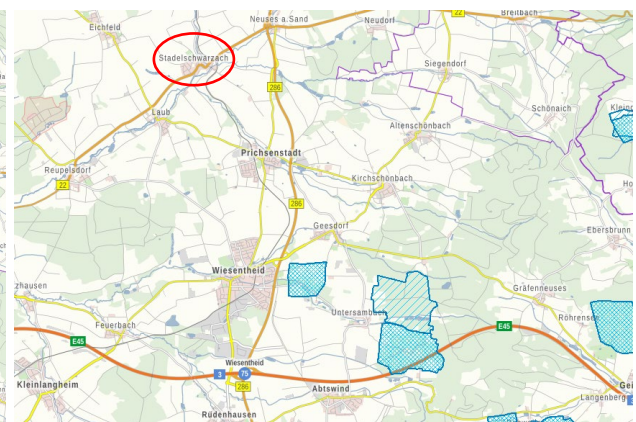
Regionalplan der Region Würzburg – Landschaft und Erholung  
(Auszug der Inhalte aus dem BayernAtlas)

### 1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



#### Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 07/2023

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Mit Hochwasserereignissen ist auch aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes am Hochpunkt von Stadelschwarzach nicht zu rechnen. Auch die Umgrenzungen der südlich von Prichsenstadt ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete tangieren den Planbereich nicht.



## **BEGRÜNDUNG**

### Kartierte Biotop- und Ökoflächen



Quelle BayernAtlas, Stand 07/2023

Kartierte Biotop- (rosa Schraffur) oder Ökoflächen (grüne/ orange Schraffur) sind in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auf der Fläche des geplanten Baugebietes sind generell keine bestehenden Gehölze vorhanden.

### 1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen



Hochwassergefahrenflächen HQ100 (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) (Quelle BayernAtlas 07/2023)

Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 07/2023)

Die Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich ergibt, dass sich weder die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem noch die wassersensiblen Bereiche im Ortsteil Stadelsschwarzach auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gehäg“ erstrecken.

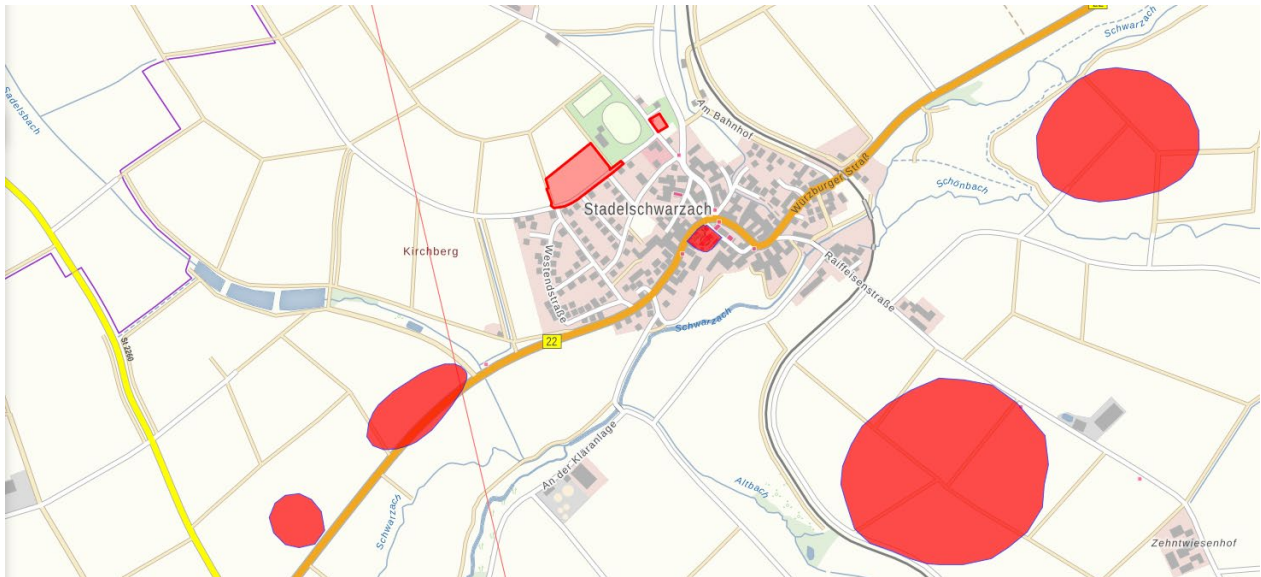
### 1.4.5 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt, jedoch sind im Osten, Süden und Südwesten von Stadelsschwarzach bereits größere Bodendenkmäler aufgetreten. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.



**BEGRÜNDUNG**

Im folgenden Planausschnitt sind alle Bau- und Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches abgebildet.



*Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas 07/23)*

Baudenkmäler sind im Bereich des geplanten Baugebietes nicht vorhanden, jedoch wurde ein Baudenkmal im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens kartiert (D-6-75-158-119). Die Kreuzigungsgruppe (Kreuzigungsgruppe als Familienbegräbnis Brendler und Sahlmüller, Kruzifix und flankierende Figuren Maria und Johannes auf eigenen Sockeln, Sandstein, Figuren Kalksandstein, 1889/90) ist hier jedoch nicht vorhanden, wie auf dem nachfolgenden Bild zu erkennen ist. Diese befindet sich weiter nordöstlich im Bereich des Friedhofes (siehe rote Markierung im Ausschnitt).



*Kartiertes Bodendenkmal am Rande des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas 10/23) sowie Markierung (rot) des tatsächlichen Standortes*



*Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens mit markierter Kreuzigungsgruppe im Bereich des Friedhofes (VMB AG 09/23)*

## **BEGRÜNDUNG**

### 1.4.6 Altlasten

Altlasten innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### 1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Prichsenstadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

## **1.5 Alternativenprüfung, Bedarfsnachweis**

Es handelt sich hier um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bedarf hierfür wurde bei dessen Aufstellung 2021 bzw. 2022 nachgewiesen. Durch die Änderung verringert sich die Fläche des Geltungsbereiches und die Grundstücke werden neu eingeteilt. Dadurch entstehen mehr Bauplätze auf weniger Fläche, sodass die Ausnutzung der verfügbaren Fläche mit der Bebauungsplanänderung optimiert wird und somit der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt wird.

Alternative Flächen stehen in Stadelschwarzach nicht zur Verfügung.

## **2 PLANINHALTE UND ÄNDERUNGEN**

Von den Änderungen ist der gesamte Geltungsbereich I des Bebauungsplanes „Am Gehäg“ betroffen. Da die damals überplante Flurnummer 216 (Gemarkung Stadelschwarzach) der Gemeinde nun nicht zur Verfügung steht, wird diese **Teilfläche aus dem Geltungsbereich** herausgenommen. Dies hat zur Folge, dass die verbleibenden **Flächen neu aufgeteilt** werden und der vorgesehene **Straßenanschluss in Richtung Norden** (für zukünftige Erweiterungen) **entfällt**. Zusätzlich werden verschiedene Festsetzungen angepasst:

Die bisher 5,00 m breite, öffentlich geplante **Ortsrandeingrünung** wird zukünftig auf 3,00 m **verringert und auf Privatgrund** festgesetzt. In diesem Bereich werden die Eigentümer dazu verpflichtet, entsprechende **Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers** vorzusehen. Die **Neueinteilung der Grundstücke** wird entsprechend der aktuellen Bauanfragen und Interessenten so angepasst, dass im Osten (1-3) angrenzend an den Lärmschutzwall größere Grundstücke (740 – 850 m<sup>2</sup>) entstehen, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. Im Norden (4-6) entstehen ca. 700 m<sup>2</sup> große Grundstücke für Einzelhäuser. Südlich der neuen Erschließungsstraße werden vier kleinere Grundstücke (7-10) ausgemarkt,



## **BEGRÜNDUNG**

um auch Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können. In der südlichen Häuserreihe wurden die drei bisher großen Grundstücke in 6 kleine geteilt, da die Gemeinde hier eine Bebauung mit Doppelhäusern anstrebt, wobei auch eine Einzelhausbebauung möglich sein soll. Die **zulässige Bebauungsart** wurde entsprechend festgesetzt (EH bzw. E+D). Die **zulässige Anzahl an Wohneinheiten** je Wohngebäude wurde für die geplanten Mehrfamilienhäuser **erhöht, ebenso** die **Grund- und Geschossflächenzahl**. Da sich **Änderungen am Ausgleichsbedarf** ergeben, wurde dieser neu berechnet und der bisher gültige **Umweltbericht** entsprechend den Änderungen **angepasst**.

Im Folgenden werden die Festsetzungen und Änderungen im Vergleich zum 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan beschrieben.

## **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

### **2.1.1 Bauliche Nutzung**

Um der Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Stadelschwarzach gerecht zu werden, muss die Stadt neue Flächen ausweisen. Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind nicht zulässig:

- a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c. Anlagen für Verwaltungen
- d. Gartenbaubetriebe
- e. Tankstellen

Dadurch sollen die wenigen verfügbaren Bauflächen des kleinen Ortsteils für interessierte Nachkommen einheimischer Familien und ihren Wunsch vom Einfamilienhaus gesichert werden. Darüber hinaus wird sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beläuft sich nach der Änderung auf ca. 8.869 m<sup>2</sup>. Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die Grundstücke 1 bis 3 auf maximal 6 erhöht, da hier Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Für die übrigen Grundstücke gilt weiterhin eine maximale Anzahl von 4 Wohneinheiten je Gebäude.

Da die Grundstücke verkleinert werden, werden anstelle der bisher festgesetzten GRZ und GFZ von 0,35 und 0,7 zukünftig 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) zugelassen. Dies entspricht zum einen den Orientierungswerten der BauNVO, zum anderen ermöglicht es eine effektive Bebauung der Grundstücke. Die Festsetzung der Mindestgeschossfläche von 80 m<sup>2</sup> und offenen Bauweise wird beibehalten. Weiterhin sind auch maximal 2 Vollgeschosse (Definition nach Art. 2 Abs. 7 BayBO) zulässig.

Wie oben bereits beschrieben strebt die Stadt durch die erforderliche Neueinteilung der Grundstücke verschiedene Bebauungsarten an. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) oder Hausgruppen (H) errichtet. Es kann auch festgesetzt werden, dass nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen (z.B. E+D für Einzel- und Doppelhäuser) zulässig sind. Im Osten (1-3) werden große Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. In WA2 (4-6) werden Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, EH) vorgesehen, wobei diese ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche groß sind. Die mittlere Häuserreihe (7-10) mit durchschnittlich ca. 470 m<sup>2</sup> weist eher kleinere Grundstücke auf, die jedoch zu erschwinglichen Preisen erworben werden können. Damit möchte man allen jungen, einheimischen Familien die Möglichkeit bieten, ein Eigenheim zu bauen. In der südlichen Baureihe des WA3 werden 6 kleine Grundstücke (395 – 495 m<sup>2</sup>) mit der zulässigen Bebauungsart Einzel- und Doppelhäuser (E+D) ausgewiesen. Hier strebt die Stadt die Bebauung mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte ein Grundstück) an.

Zur eindeutigen Bestimmung eines Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt, dessen genaue Höhenlage über NN im Rahmen

## **BEGRÜNDUNG**

der Erschließungsplanung anhand der neuen Erschließungsstraße bestimmt wird. Bei den südlichen Grundstücken 11 bis 16 liegt je ein Bezugspunkt zwischen zwei Grundstücken und gilt demnach für beide gleichermaßen. Dies ergibt sich daraus, dass die Stadt hier eine Bebauung mit Doppelhäusern anstrebt. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RB EG) darf maximal 50 cm über diesem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen. Davon (OK RB EG) ausgehend darf die Firsthöhe maximal 10,00 m betragen.

Aufgrund des flachen Gefälles ist das natürliche Gelände möglichst zu erhalten und der Übergang zu Nachbargrundstücken möglichst ohne Höhenversätze auszuführen. Um große Auffüllungen und Geländeversprünge zu vermeiden, können Höhenversätze zum Nachbargrundstück bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Stützmauern gemäß Festsetzung Nr. 9c abgefangen werden.

### 2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Garagen und Stellplätze sind die unter 2.1.3 geltenden Stauräume einzuhalten.

### 2.1.3 Stellplätze und Garagen

Um zugeparkte Anwohnerstraßen und damit Verkehrsbehinderungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Diese können in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.

Vor geschlossenen Garageneinfahrten sind Stauräume von mindestens 5,0 m freizuhalten, vor offenen Garagen/ Carports mindestens 3,0 m, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Stauräume können nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### 2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Um das Gebiet optisch auf die umliegenden, bestehenden Wohngebiete abzustimmen, wurden die gestalterischen Festsetzungen dementsprechend getroffen. Diese gelten weiterhin unverändert.

Hinsichtlich der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen inkl. Sockel maximal 1,20 m, gemessen von der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, hoch sein.
- Massive Einfriedungen, wie z.B. Mauern, Gabionen etc. sind mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern unzulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m sowohl zwischen den Grundstücken als auch an den äußeren Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Natursteinmauern auszuführen
- Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm über der angrenzenden Straßenoberkante nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, zulässig. Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung mit einem Bodenabstand von min. 10 cm auszubilden, um Kleintieren das Queren des Baugebietes zu ermöglichen und dennoch das Entkommen eigener Haustiere (z.B. kleine Hunde) zu verhindern.
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind gemäß Festsetzung Nr. 4 (siehe 2.2.1) Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, um den Verkehr nicht durch Sichtbehinderungen zu gefährden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung kann die Dachform frei gewählt werden. Man möchte den Bauinteressenten hierdurch möglichst viel Gestaltungsfreiheit und zeitgemäße und ökologisch

## BEGRÜNDUNG

zweckmäßige Gebäude- und Dachformen ermöglichen. Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot bis braun, schwarz oder anthrazit zulässig und dürfen nur mit nicht glänzenden (z.B. glasierten) Materialien ausgeführt werden. Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind aus Gewässerschutzgründen unzulässig. Für Flachdächer wird die Ausführung als Gründach, insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes, sehr begrüßt.

Die Ausbildung von Dachgauben ist nur als stehende, Schlep- oder Dreiecksgaube zugelassen, insofern die Länge aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge einnimmt. Einzelne Gauben dürfen eine maximale Breite von 4,00 m besitzen.

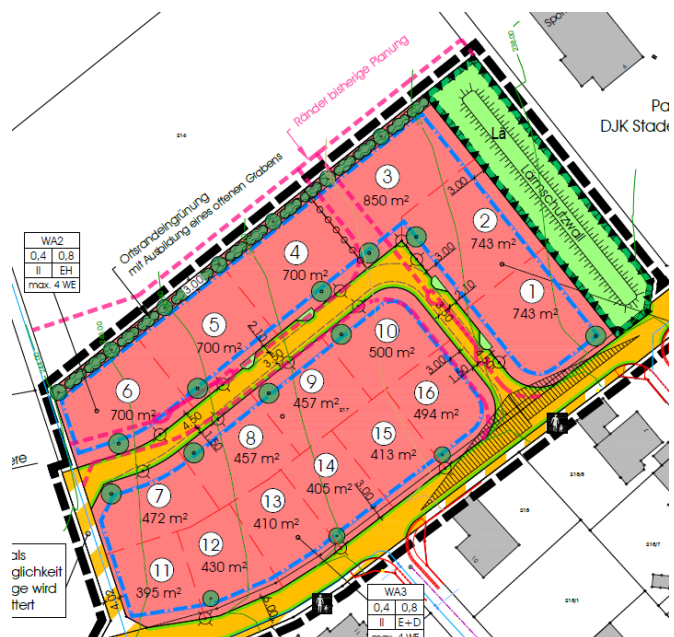
Die Stadt begrüßt einheitliche, helle Fassadenfarben, die sich gut in die Umgebung einfügen. Demnach ist die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien unzulässig. Die Beispiele aus der RAL-Farbpalette gelten ebenso für vergleichbare Farbpaletten.

## 2.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

### 2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Baugrundstücke, erfolgt über eine neue, 6,00 m breite Erschließungsstraße. Diese knickt innerhalb des Baugebietes in Richtung Westen ab. Stichstraßen sind als Sackgassen ausgebildet, um spätere Erweiterungen des Baugebietes zu ermöglichen. Die ursprünglich geplante Anbindung in Richtung Norden wird aufgrund der Nichtverfügbarkeit des angrenzenden Flurstückes heraus-genommen. Die nebenstehende Darstellung zeigt gestrichelt den alten Straßenverlauf. Dieser wurde für eine zweckmäßige Neueinteilung der Grundstücke leicht verändert.

Innerhalb des Baugebietes soll auf einer Breite von 1,50 m ein Gehweg ausgebildet werden. Darüber hinaus werden entlang der Grundstücke Nr. 1 und 2, sowie Nr. 4 und 5 zwischen kleinen, zu bepflanzenden Grünflächen zwei Parkflächen für Längsparker vorgesehen, um zugeparkten Anliegerstraßen entgegenzuwirken. Durch die in die Straße hineinragenden Grünflächen wird zusätzlich für eine Verkehrsberuhigung gesorgt, die insbesondere bei einer möglichen Erweiterung der Straße für mehr Sicherheit im Straßenverkehr sorgen soll.



Übersicht Vergleich zu ursprünglich geplantem Straßenverlauf (dick gestrichelte rosa Linie)

## **BEGRÜNDUNG**

Trotz der Ausbildung der Erschließungsstraßen als Sackgassen wird eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sichergestellt. Hierzu wird der westlich an das Baugebiet angrenzende Feldweg (Fl.-Nr. 217/1) in den Geltungsbereich aufgenommen und aufgeschottert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Untergrund so geplant, dass er für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug dauerhaft ausreichend tragfähig und befahrbar ist. Im Rahmen der Straßenplanung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Es ist sicherzustellen, dass der Weg nicht vom Durchgangsverkehr genutzt wird.

Der verkehrstechnische Anschluss des Baugebietes erfolgt an die bestehende Anliegerstraße „Am Kindergarten“. Diese wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes bis zum Kindergarten im Nordosten auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut, da hier derzeit nur eine in die Jahre gekommene Straße aus Betonplatten vorhanden ist. Dadurch wird auch landwirtschaftlichen Verkehrsmitteln Begegnungsverkehr ermöglicht. Im Rahmen des Ausbaues ist auf der südlichen Straßenseite ein ausreichend breiter Gehweg mit Hochboard geplant, der an die bestehenden Gehwege in die südlich verlaufenden Anliegerstraßen angeschlossen wird. Dadurch wird insbesondere die sichere, fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens gewährleistet.

Um für ausreichend Sicherheit in den Kreuzungsbereichen zu sorgen, sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke im Straßeneinmündungsbereich von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

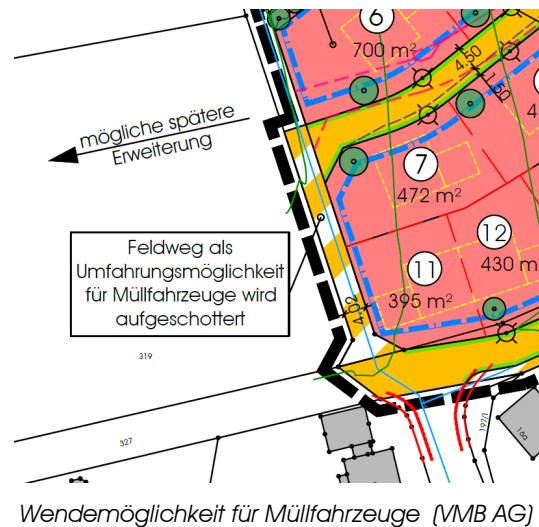
### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Da das neue Baugebiet, wie der gesamte Ortsteil Stadelschwarzach, im Trennsystem entwässert wird, erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserkanäle im Bereich der bestehenden Straße auf Höhe des Parkplatzes. Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage gesichert.

Der vorhandene Graben nördlich der bestehenden Straße ist im Rahmen des Straßenausbaues zu verrohren und soll entlang des neuen Baugebietes innerhalb der neuen Straßenverkehrsfläche verlaufen und im nördlichen Bereich auf der städtischen Grünfläche vor dem Sportplatz bis zum Regenrückhaltebecken auf dem Gelände des Friedhofes verlegt werden. Hierüber kann Oberflächenwasser der Straße und der Grundstücke, auf denen es nicht vollständig versickern konnte, ablaufen. Niederschlagswasser sollte nach § 55 WHG generell ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Aus diesem Grund muss Oberflächenwasser in Sammelbehältern zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden (Festsetzung hierzu siehe Kapitel 2.3). Im Sinne eines verantwortungsbewussten Umgangs mit dem Naturgut Wasser sind neben Regenwassersammelbehälter (Zisternen) auch Gebäude- oder Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten, da diese beispielsweise einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Das vorhandene Gelände fällt von Westen nach Osten, aber auch von Nord nach Süd, leicht ab. Deshalb besteht insbesondere bei Starkregen die Gefahr, dass Niederschlagswasser auf die angrenzenden Bauflächen läuft und diese überflutet. Um dies zu verhindern ist innerhalb des 3,00 m breiten Streifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches (Grundstücke 3 – 6) eine Mulde auszubilden, über die das





## **BEGRÜNDUNG**

anfallende Wasser in Richtung Westen abgeleitet werden soll. Die erforderliche Dimensionierung (Tiefe, Böschung) wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt. Die Mulden werden dann während der Erschließung bereits auf den späteren Privatgrundstücken hergestellt. Die zukünftigen Bauherren sind privatrechtlich dazu zu verpflichten, die Mulden entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

Im zweiten, nördlich gelegenen Geltungsbereich wird darüber hinaus auf einer bisher freien Grünfläche vor dem Friedhof ein Regenrückhaltebecken geplant, um das Niederschlagswasser aufzunehmen, teilweise zu versickern und dann zeitverzögert in einen nördlich gelegenen Graben weiterzuleiten.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt nach dem Ausbau und Anschluss über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Stadt Prichsenstadt und ist entsprechend als Hausanschluss herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Stadt Prichsenstadt wird von der Unterfränkischen Überlandzentrale eG mit Strom versorgt. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom kann nach Rücksprache mit der ÜZ, nach entsprechender Netzerweiterung ausgehend vom bestehenden 1-kV-Netz innerhalb der Straße „Am Kindergarten“ sichergestellt werden.

Darüber hinaus sieht die ÜZ vor, die Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen für schnelles Internet (FTTH) auszustatten. Dies ist jedoch abhängig von der Ausbaumentcheidung der Telekom, mit der die ÜZ in diesem Bereich kooperiert.

Nach Auskunft der ÜZ ist in dem Baugebiet die Nutzung von oberflächennaher Geothermie möglich. Mit dieser erneuerbaren Energie ist mittels Wärmepumpe die Beheizung und Kühlung eines Gebäudes und die Warmwasseraufbereitung möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe insbesondere Abschnitt 3), zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

## **BEGRÜNDUNG**

### **2.3 Natur und Umwelt**

#### 2.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Da zunächst die Option einer westlichen Erweiterungsmöglichkeit (entspricht dem städtebaulichen Konzept des FNP) offengehalten werden soll, wird in Richtung Norden eine 3,0 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, um den Ortsrand auch optisch abzurunden und für einen guten Übergang zwischen neuem Baugebiet und freier Landschaft zu sorgen. Sie dient darüber hinaus als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna. Der Grünzug ist als durchgängige, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (freiwachsende Hecke) umzusetzen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt, um dessen Unterhalt und Pflege dauerhaft durch die Stadt zu sichern.

Im Osten des Baugebietes entsteht aus Gründen des Immissionsschutzes ein Lärmschutzwall, der ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und einen Teil des Kompensationsbedarfs deckt. Dieser ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern nach Angaben aus dem Umweltbericht zu bepflanzen.

Für die Pflanzungen und Ansaaten auf öffentlichen Flächen ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial zulässig. Das Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet "Südwestdeutsches Bergland", das Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Die damalige Planung des Erdwalls wird im Rahmen der Grünplanung neu überrechnet und soweit nötig auf die aktuellen Randbedingungen angepasst.

Zur Eingriffsminimierung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft ist pro Grundstück mindestens ein Hausbaum zu pflanzen, wobei die Standorte aus der Planzeichnung nicht bindend sind. Dadurch wird zu einer Klima- und Luftverbesserung beigetragen und das Baugebiet optisch in die Landschaft eingebunden. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von min. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zugelassen sind ausschließlich heimische Laubbäume 2. Ordnung (z.B. Feld-Ahorn - *Acer campestre*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Walnuss - *Juglans regia*, Linde - *Tilia cordata* 'Greenspire', Mehlbeere - *Sorbus latifolia* 'Henk Vink', Ulme - *Ulmus* 'Lobel', Zierapfel - *Malus tschonoskii* oder 'Red Sentinel', Blumen-Esche - *Fraxinus ornus*), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Eine entsprechende Artenliste ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. Art 47 ABGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Alle verbindlichen, privaten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach Fertigstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen der jeweiligen Bauabschnitte zu vollziehen.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind ausreichend zu bepflanzen, dürfen die Sichtverhältnisse des Verkehrs, insbesondere beim Ein- und Ausparken der öffentlichen Parkplätze jedoch nicht behindern.

Pflanzlisten für sämtliche Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

#### 2.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- oder Lagerflächen sind generell als Garten- oder Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Aus Gründen des Arten- und Naturschutzes, sowie zur Wahrung des Ortsbildes, sind Kies- und Schottergärten (oder -flächen) unzulässig. Darunter sind Flächen mit einer Größe von insgesamt mehr als 10 m<sup>2</sup> mit

## **BEGRÜNDUNG**

weniger als 70 % Begrünung zu verstehen. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten ist dabei generell unzulässig.

Anfallendes Oberflächenwasser ist in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff oder Rigolen oder Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern. Die Regenwasserspeicher müssen eine Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> bzw. in Fassungsvermögen von min. 5.000 l aufweisen. Hierbei ist darauf zu achten, dass kein verschmutztes Oberflächenwasser in die Sammelbehälter gelangt. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück zum Schutz von Gewässern und Grundwasser generell unzulässig ist.

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind generell zu minimieren. Im Sinne eines umweltbewussten Umgangs mit Oberflächenwasser sind Stauräume, Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, etc.) auszubilden, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

### 2.3.3 Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan wird die Fl.-Nr. 217 TF (1.231 m<sup>2</sup>), Gemarkung Stadelschwarzach, bisher intensiv genutzte Ackerflächen, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet. Zielzustand ist eine Heckenstruktur und artenreiche Wiesenfläche, sowie Heckenstrukturen in Gruppenpflanzungen von 5-12 St. am Lärmschutzwall. Diese dienen als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna.

Aufgrund der Änderungen am Bebauungsplan ist im Vergleich zur ursprünglichen Planung kein weiterer Ausgleichbedarf vorhanden. Es werden keine Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt erforderlich. Die Ausgleichsberechnung wurde nach dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr neu berechnet.

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff ist der Lärmschutzwall am östlichen Rand des Vorhabens mit autochthonem Gehölz aus dem Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken in Gruppen von 5 – 12 Pflanzen zu besetzen, sowie die artenreiche Wiese mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland anzulegen. Weitere Vorgaben und Maßnahmen hinsichtlich der Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Für die Pflege der Ausgleichsfläche, sowie der Ortsrandeingrünung ist die Gemeinde zuständig.

### 2.3.4 Artenschutz

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde aufgrund der worst-case-Annahme, dass mit der Umsetzung der Baumaßnahmen ein Lerchenrevier zerstört wird, zunächst ein Lerchenfenster festgesetzt, welches für den Fall eines tatsächlich vorliegenden Lerchenreviers von der UNB als nicht ausreichend erachtet wurde. Daraufhin erfolgte im Frühjahr 2022 eine Beobachtung. Diese wurde vom 28.04.2022 bis zum 14.06.2022 durchgeführt, wobei im Planungsgebiet und im direktem Umgriff keine Lerchen gesichtet werden konnten. Lediglich ein Brutpaar war ca. 150 cm vom geplanten neuen Siedlungsrand Richtung Norden festgestellt worden. Nach Rücksprache mit der UNB, Herrn Pfeifer am 23.06.2022 sind demnach keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Detailliertere Angaben sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken.

## **BEGRÜNDUNG**

### **2.4 Klima- und Immissionsschutz**

#### **2.4.1 Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Prichsenstadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

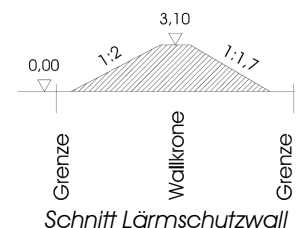
Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten, ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche (A-V-Verhältnis) entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen. Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Eigenheims die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und erwünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

#### **2.4.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der direkten Lage des Baugebietes neben der Sportanlage des DJK Stadelschwarzach, mit regelmäßig Trainings- und Spielbetrieb, sowie ehrenamtlichem Betrieb des Sportheimes und Parkplatz, wurden von der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aus Höchberg bereits 2008 Berechnungen zum Schallimmissionsschutz für Sportlärm angestellt. Daraufhin wurde damals ein ca. 3,10 m hoher Lärmschutzwall geplant (siehe Abb. Rechts).



Nachdem die Planungen zum Bebauungsplan 2021 wieder aufgenommen wurden, hat die Stadt Prichsenstadt erneut eine Schallimmissionsprognose „Sportlärm“ (Stand 15.02.2021) vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aus Höchberg erstellen lassen, die auf Basis der damaligen schalltechnischen Untersuchung die derzeitigen Nutzungen und aktuellen Emissionskennndaten überprüft und gemäß aktuell maßgebenden Richtlinien bewertet. Als Ergebnis werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Immissionswerte für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden können. Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der Immissionswerte beim regulären Betrieb der Sportanlage (insbesondere des Vereinsheimes) sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen nötig. Das Gutachten sieht hierfür drei verschiedene Möglichkeiten. Die Errichtung von Abschirmmaßnahmen auf der Seite des Parkplatzes, die Vergrößerung des Abstandes der Wohnbebauung zur Sportanlage oder die Einschränkung der Nutzung der Sportanlage nachts. Da wie oben beschrieben 2008 bereits ein Lärmschutzwall inklusive Begrünung geplant wurde, hat man sich aus wirtschaftlichen Gründen dazu entschieden, diesen entsprechend umzusetzen. Darüber hinaus soll die Nutzung der Sportanlage nicht eingeschränkt werden. Mit dem zugrunde gelegten Lärmschutzwall können die Immissionsrichtwerte auch nachts auf Höhe des EG und 1.OG eingehalten werden. Da kein drittes Vollgeschoss zugelassen ist genügt die Höhe des bisher geplanten Walls. Hinsichtlich der Begrünung sind die Vorgaben aus dem anliegenden Umweltbericht zu berücksichtigen. Das Schallgutachten vom 15.02.2021 liegt **erneut** als Anhang der Begründung bei.



## **BEGRÜNDUNG**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass über das gesamte Jahr verteilt vereinzelte Veranstaltungen auf dem Sportgelände stattfinden und zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen können. Diese werden jedoch mit ihrer Nutzung im Nachtzeitraum auf seltene Ereignisse beschränkt.

Darüber hinaus wird auf Immissionen (Geruch, Lärm, etc.), die von angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen können, hingewiesen.

## **2.5 Weitere Hinweise**

---

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

### 3 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Der überarbeitete Umweltbericht liegt der Begründung als Anhang bei.

### 4 WEITERE UNTERLAGEN

|  |  |
|--|--|
| <b>Bebauungsplan</b>                           | Valentin Maier Bauingenieure AG<br>in der Fassung vom 12.10.2023                                   |
| <b>Umweltbericht</b>                           | Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin<br>In der Fassung vom 23.06.2022<br>geändert am 10.10.2023 |
| <b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> | Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin<br>In der Fassung vom 23.06.2022                           |
| <b>Schallimmissionsprognose „Sportlärn“</b>    | Wölfel Engineering GmbH + Co. KG<br>in der Fassung vom 15.02.2021                                  |

### 5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV): In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)