

Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Mainstockheim

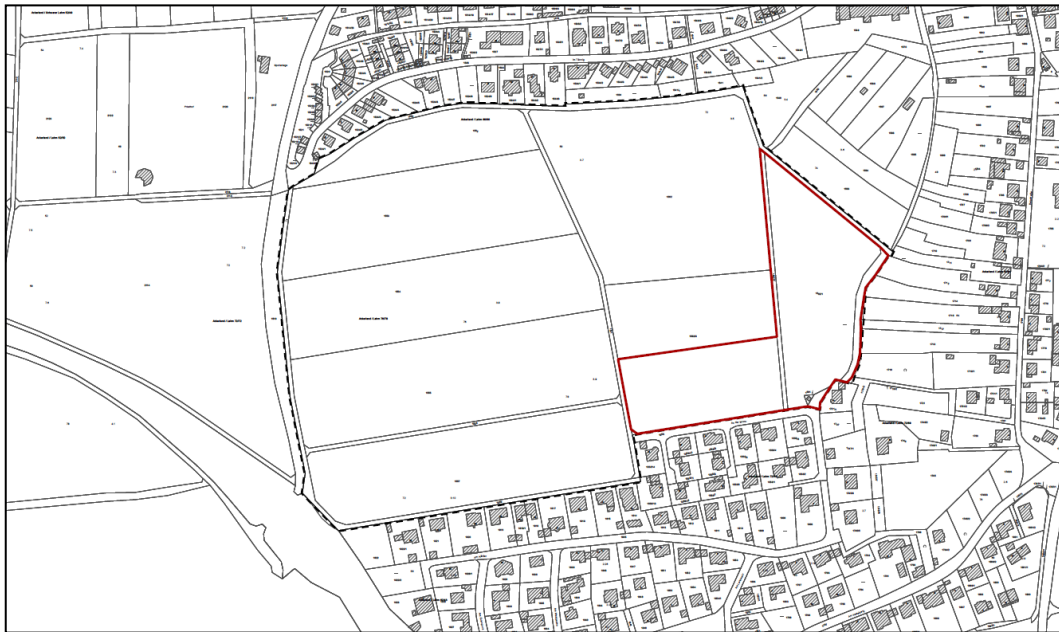
Bebauungsplan „Wunn“ (mit 1. Änderung des Bebauungsplans Haselberg II)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines neuen Wohngebietes auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde Mainstockheim als 1. Bauabschnitt des Bebauungskonzeptes „Haselberg“ geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1560 (Tfl.), 1561, 1562/1, 1562/2, und 1562/3 (südl. Tfl.) mit einer Größe von 2,61 ha. Davon werden 1,76 ha als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen und 0,52 ha sind öffentliche Erschließungsflächen. Im Norden des Geltungsbereichs werden 0,22 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken in Form einer Mulde angelegt (0,11 ha).



Geltungsbereich des Bebauungsplankonzeptes Haselberg mit dem 1. Bauabschnitt

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering bis mäßig empfindlichen Bestandssituation – intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen - bezo-

gen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert, aber unter Berücksichtigung der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen nur gering nachhaltig beeinträchtigt. Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt werden durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Teilbereichen, Maßnahmen zum Wasserrückhalt und eine schnelle Wiederbegrünung minimiert.

Die geplante Allgemeine Wohnbebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild auf bisherigen Freiflächen zwischen bestehenden Siedlungsbereichen von Mainstockheim. Durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und Vorgaben zur Gestaltung wird jedoch eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen liegt nicht vor.

Mit Lärm- und Schadstoffimmissionen, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes führen und das Wohlbefinden des Menschen im Planungsgebiet selbst, in den angrenzenden Wohngebieten und im Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, ist in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen (Ausschluss störender Nutzungen) nicht zu rechnen.

Mit Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Schienen- und Straßenverkehr, die das Wohlbefinden des Menschen in den Wohngebieten und im Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, ist in Verbindung mit den beschriebenen Hinweisen zum Schallschutz nicht zu rechnen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumgriff von 0,77 ha außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Mainaue nordöstlich von Mainstockheim vollständig kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Norden und Süden an Wohngebiete anschließen und somit im Siedlungszusammenhang stehen. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mainstockheim ist der Haselberg als Wohngebiet ausgewiesen.

Standortalternativen wurden aufgrund dessen nicht geprüft, das Vorhaben entspricht dem Entwicklungsgebot der zweistufigen Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Erschließungs- oder Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen, wurden ebenso wie Differenzierungen der baulichen Nutzungen und der Festsetzungen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Wasser und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche wie folgt reduziert:

- Optimierung des grünordnerisches Gesamtkonzeptes

- Anordnung der Baugrenzen zur Ermöglichung eines durchgehenden Grünverbundes auf privaten Grundstücksflächen
- multifunktionale Grünflächen; Kombination von Grün- und Ausgleichsflächen
- Begrünung des Straßenraumes
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Wiesenmulde

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden folgende wesentlichen Sachverhalte vorgebracht:

Baulandbedarf und Innenentwicklung

Mehrere Träger öffentlicher Belange weisen auf die Baulandausweisung in Verbindung mit einer sich verstärkenden Leerstandsproblematik im Altort hin.

Der Gemeinderat hat sich mit der Leerstandssituation im Altort beschäftigt. Im Altort Mainstockheim stehen derzeit lediglich zehn Gebäude leer, von denen bereits vier überplant werden. Es stehen ca. 12 Bauplätze zur Verfügung, von denen jedoch ebenfalls bereits sechs überplant werden. Die übrigen Gebäude und Bauplätze werden von den Eigentümern aus verschiedenen Gründen nicht zum Verkauf angeboten.

In den letzten Jahren wurden Gebäude im Altort, die zum Kauf angeboten wurden, in der Regel zügig verkauft. Der Gemeinde liegen derzeit 40 Anfragen (Stand April 2017) für Baugrundstücke vor. Die Nachfrage überwiegt somit das zur Verfügung stehende Potenzial von sechs Gebäuden im Altort und weiteren sechs Bauplätzen deutlich.

Folgekosten

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird eine Folgekostenberechnung für das Baugebiet gefordert.

Die Gemeinde bezweifelt, dass eine verlässliche Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen für die kommenden Jahrzehnte möglich ist. Die positive Erwartung hinsichtlich der wirtschaftlichen Effekte des geplanten Baugebiets stützt sich auf eine langjährige kommunalpolitische Erfahrung. Die Entwicklung von Baugebieten im ländlichen Raum wurde wesentlich durch die Gemeindefinanzreform von 1969 angeregt, die eine Beteiligung der Gemeinden an der Einkommenssteuer mit sich brachte. Dieser Aspekt ist auch heute noch wesentlich.

Der Anregung wird im aktuellen Bauleitplanverfahren nicht gefolgt.

Baugestaltung

Der zuständige Kreisheimatpfleger regt an, die Gestaltungsrichtlinien zu überdenken.

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden im Gemeinderat ausführlich diskutiert. Ein Planungsvorschlag mit enger gefassten Festsetzungen zur Baugestaltung wurde mehrheitlich verworfen. Hinsichtlich der baugestalterischen Festsetzungen orientiert sich die Gemeinde Mainstockheim auch aus Vermarktungsgründen am derzeit in der ländlichen Bauleitplanung Üblichen. Zudem haben die Bebauungspläne mit eng gefassten gestalterischen Vorschriften in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Ausnahmegenehmigungen geführt.

Der Anregung wird im aktuellen Bauleitplanverfahren nicht gefolgt.

Kinderspielplatz

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Planung eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplan angefragt.

Im Bereich der Volksschule ist ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz vorhanden. Dieser ist aus dem geplanten Baugebiet fußläufig gut zu erreichen. Für den aktuellen Bauabschnitt ist daher kein Spielplatz vorgesehen.

Abwasser- und Regenwasserrückhaltung

Bezüglich der Abwasser- und Regenwasserrückhaltung werden Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung der geplanten Anlagen im Falle von Starkregenereignissen geäußert.

Die Bemessung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung nach den Regeln der Technik, in denen Starkregenereignisse bis zu einem gewissen Maß berücksichtigt werden. Durch das Baugebiet werden Flächen versiegelt. Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers wird diese Flächenversiegelung durch die Errichtung einer Trenn-Kanalisation mit einer Niederschlagswasserableitung mit Rückhaltemaßnahmen teilweise ausgeglichen. Ob sich das Baugebiet im Falle eines Starkregenereignisses ungünstiger auswirkt als eine Ackerfläche kann nicht pauschal gesagt werden. Durch ein Baugebiet ist jedoch nicht mit einer großflächigen Bodenerosion („Schlammlawine“) zu rechnen.

Lärmschutz

Das Landratsamt Kitzingen regt aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen von der Bahnstrecke an.

Aufgrund der großen Entfernung der Bahnlinie vom Plangebiet und den räumlichen sowie topographischen Verhältnissen wird die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen gutachterlich in Frage gestellt. Daher werden für den aktuellen Bauabschnitt aktive Lärmschutzmaßnahmen als nicht zielführend beurteilt und sind nicht vorgesehen. Für mögliche Erweiterungen des Baugebietes in Richtung Westen könnten aktive Schutzmaßnahmen sinnvoll sein. Möglich ist aber auch, dass die Emissionen des Bahnverkehrs durch weitere Modernisierungen abnehmen.

Die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wird in den textlichen Hinweisen (Ziff. 3) zum Bebauungsplan dargelegt.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hält die untere Naturschutzbehörde weitere Vorgaben zur Pflege unbebauter Grundstücke für erforderlich.

Da Festsetzungen hinsichtlich des Bauablaufes und der Pflege unbebauter Grundstücke mangels Ermächtigung im BauGB nicht möglich sind, wird die angemessene Bearbeitung der Flächen nach Übernahme durch die Bauherren dadurch gesichert, dass die Hinweise zur Pflege unbebauter Grundstücke als Verpflichtung des Käufers zum Artenschutz in die Grundstückskaufverträge übernommen werden. So ist nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Bodennutzung im Baugebiet während der Brutzeit von Vögeln die Boden- bzw. Vegetationsdecke ständig offen zu halten. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Brachen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen entstehen, die als Brutplatz dienen können.

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden angemessen berücksichtigt.

Weinbau

Durch die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen in der nordöstlichen Randeingrünung des Baugebietes werden aufgrund einer möglichen Beschattung und die Erhöhung von Vogelschwärmen Ertragsminderungen der benachbarten Weinberge befürchtet.

Mit dem Hinweis, dass Bäume mittlerer bis niedriger Höhe und mittlerem bis kleinen Kronendurchmesser in ausreichendem Abstand gepflanzt werden, können die Beden-

ken entschärft werden. Zudem bieten Hecken den Vorteil, dass sie Staub und Spritzmittel von der Wohnbebauung abhalten können und daher zur Konfliktvermeidung beitragen. In der für die Traubenentwicklung wichtigen Zeit im Sommer ist durch die hohen Sonnenstände keine wesentliche Verschattung zu erwarten. Für die Qualität der Trauben erscheint die Wärme wichtiger, als die direkte Sonneneinstrahlung.

Mainstockheim, 26.10.2017/21.12.2017

.....

Erster Bürgermeister Karl-Dieter Fuchs