

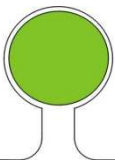
Stadt: Arnstein
Stadtteil: Büchold
Landkreis: Main-Spessart



**Einbeziehungssatzung
„Weichselsberg“
des Stadtteils Büchold
für die nördliche Teilfläche des Grundstückes
Fl.-Nr. 212**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR



Engenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 60 21 80
Fax (09704) 60 21 89
info@dietzpartner.de
www:dietzpartner.de
Partner:
Valtin Dietz, Martin Beil

Bearbeitung:
Martin Beil, Landschaftsarchitekt - Stadtplaner
Alexandra Thielen – Dipl. Ing. Landespflege (FH)

Anlage 1
Lageplan der Einbeziehungssatzung „Weichselsberg“

Für den Stadtteil Büchold der Stadt Arnstein wird für die nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 212 eine Bebauung angestrebt.

Die Stadt Arnstein erlässt daher aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975) und § 34 Abs. 4 Satz I Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2009 S. 218) folgende

Einbeziehungssatzung

§1

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 212 der Gemarkung Büchold wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Für die Zufahrt wird eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1041 (Gmkg. Büchold) einbezogen.

Die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 1) legt den Geltungsbereich fest.

§2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), das heißt, der im Geltungsbereich gemäß § 1 der Einbeziehungssatzung für die nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 212 der Gemarkung Büchold liegende Grundstücksbereich wird aufgrund der im Flächennutzungsplan im Umfeld vorgegebenen Nutzung und den im Umfeld bestehenden Bebauungsstrukturen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugerechnet.

§3

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (Anlage 1). Die Abstandsflächen sind entsprechend den Vorgaben des Art. 6 BayBO einzuhalten.

§4

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenzen der Einbeziehungssatzung haben sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 5

Eine Eingrünung der Bauflächen ist in südlicher Richtung durch Anlage einer Streuobstwiese, in westlicher Richtung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Im Westen sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Oberflächenwasser, das möglicherweise auf angrenzenden Ackerflächen anfällt, zu treffen. Im Rahmen der Eingrünung im Süden wird der Ausgleichsflächenbedarf (370 m²) durch eine Ausgleichsfläche als Streuobstwiese abgedeckt. Die Streuobstwiese ist mit hochstämmigen

Bäumen anzulegen und extensiv als Wiese zu nutzen (d.h. max. ein- bis zweischürig mit Entfernung des Mähguts, ohne Düngung, ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, gärtnerische Nutzung und bauliche Anlagen).

Der Gehölzbestand außerhalb des Zufahrtbereichs ist bei Errichtung der Zufahrt und bei Baumaßnahmen am Baugrundstück zu erhalten und zu sichern.

§6

Die Zufahrt erfolgt von Nordosten über den asphaltierten Wirtschaftsweg Weichselsberg (Flurnummer 1041).

Die für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen Maßnahmen sind durch den Bauherren zu erbringen.

§7

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Arnstein den

(Siegel)

.....
Anna Stolz
1. Bürgermeisterin

Begründung

Ausgangslage:

Die überplante nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 212 befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Büchold; das Grundstück steht im Eigentum des zukünftigen Bauherrn. Die Erschließungsfläche liegt teilweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1041, das den bestehenden Wirtschaftsweg Weichselsberg sowie beidseits entsprechendes Straßenbegleitgrün umfasst und im Eigentum der Stadt Arnstein steht. Das Weggrundstück ist öffentlich gewidmet.

Die Fläche des Grundstückes Fl.-Nr. 212 wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1041, d.h. auf der zum Weg hin ca. 3 m abfallenden Böschung östlich der Ackerfläche, stockt eine dichte Hecke mit einzelnen Obst- bzw. Nussbäumen.

Nördlich und östlich des Baugrundstücks liegen gewachsene, aber auch neuere Gebäudestrukturen vor. In den letzten Jahren wurden in nördlicher Richtung anbindend an den Bereich der Einbeziehungssatzung zwei Wohnhäuser, in östlicher Richtung Wohnhäuser und einzelne landwirtschaftlich genutzte Hallen errichtet; es überwiegt eine wohnbaulich genutzte Umgebung.

Veranlassung:

Der Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Eigentum des zukünftigen Bauherrn.

Bedingt durch die Eigentumsstruktur sind im Stadtteil Büchold derzeit keine Baugrundstücke zu erwerben, die für die beabsichtigte Nutzung geeignet sind.

Alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung in Büchold können somit nur durch eine Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen erfolgen. Dies wird in der vorliegenden Form durch eine gezielte Erweiterung der örtlichen Ortsrandbebauung erfolgen, um so eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauflächen zu gewährleisten.

Durch die Förderung einer Entwicklung der Wohnbaunutzung wird eine Aufrechterhaltung der örtlichen Bevölkerungsstrukturen angestrebt, ohne gleichzeitig eine Ausdünnung der Altortstrukturen durch großflächige Wohnbauausweisungen am Ortsrand hervorzurufen.

Immissionen:

Das Grundstück der Einbeziehungssatzung liegt in einem überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereich. Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen Emissionen auf umgebende Nutzungen aus.

Ebenso sind Immissionen durch die ortsübliche Nutzung benachbarter landwirtschaftlicher Einrichtungen und angrenzender Ackerflächen zu erwarten.

Derartige Immissionen sind für eine Bebauung im hier vorliegenden ländlich-dörflichen Bereich als üblich zu bewerten und somit hinzunehmen.

Zudem wird auf Immissionen, die von Liegenschaften der Bundeswehr (Truppenübungsplatz Hammelburg, Flugplatz,...) ausgehen, hingewiesen.

Erschließung:

Der in der Einbeziehungssatzung dargestellte Grundstücksteil der Fl.Nr. 212 ist über die gewidmete Ortsstraße „Weichselsberg“, Fl.Nr. 201 und 1041 an das Straßennetz angebunden. Zur unmittelbaren Zufahrt zur Fl.Nr. 212 wird zusätzlich eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6 m dargestellt. Die Hausanschluss-Anbindung des Grundstückes an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Ortsstraße „Weichselsberg“ wird über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Entwässerung:

Das Grundstück wird an die Mischwasserkanalisation Bücholds angeschlossen. Es wird auf die Möglichkeiten der Behandlung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück hingewiesen (Nutzung, Rückhaltung, Versickerung, Ableitung in ein Oberflächengewässer). Dabei sind die Regeln der Technik zu beachten.

Denkmalschutz:

Auf der wesentlichen Grundstücksfläche befindet sich lt. Bodendenkmalliste des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-6-5925-0071 „Siedlung des Alt- oder Mittelneolithikums“ (*Quelle: BayernAtlas - Planen und Bauen/Denkmaldaten – Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein*).

Eine Prospektionsgrabung im Mai 2017 im Plangebiet durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege -Spessart führte zu keinen denkmalsschutzrechtlich relevanten Bodenfunden. Damit sind weiteren Auflagen und Festsetzungen zum Denkmalschutz nicht erforderlich.

Grünordnung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Eingriffsfläche besitzt insgesamt einen Umfang von ca. 870 m², davon

- Ackerfläche ca. 800 m²
- Hecke ca. 70 m²

Bedingt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.-Nr. 212 ist die überwiegende Fläche der Einbeziehungssatzung der Kategorie I (Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Nutzung des Grundstückes ist von einer Zuordnung der zukünftigen Bebauung des Planungsbereiches zum Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) auszugehen.

Somit ist für die Ermittlung der Ausgleichsflächen ein Faktor von 0,4 anzunehmen.

Daraus ergibt sich für die Ackerfläche ein Ausgleichsflächenbedarf von 800 m² Eingriffsfläche x 0,4 $\hat{=}$ ca. 320 m² Ausgleichsflächenbedarf.

Mit Bau einer Zufahrt im Nordosten der Fläche der Einbeziehungssatzung auf Fl.-Nr. 1041 ist zusätzlich ein Abschnitt der wegebegleitenden Hecke mit einem Nussbaum betroffen; diese Fläche wird der Kategorie II (Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Durch die vorgesehene Nutzung des Grundstückes ist von einer Zuordnung der zukünftigen Bebauung des Planungsbereiches zum Typ B (geringerer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) auszugehen.

Daraus ergibt sich für die Hecke ein Ausgleichsflächenbedarf von 60 m² Eingriffsfläche x 0,8 $\hat{=}$ ca. 48 m² Ausgleichsflächenbedarf.

Mit der Anlage einer Streuobstwiese (= Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) am südlichen Rand der Einbeziehungssatzung werden ca. 370 m² bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche aufgewertet, so dass ein ausreichender Ausgleich gegeben ist. Die Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Bäumen anzulegen und extensiv als Wiese zu nutzen (d.h. max. ein- bis zweischurig mit Entfernung des Mähguts, ohne Düngung, ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, gärtnerische Nutzung und bauliche Anlagen).

Im westlichen Randbereich sind Sträucher aus heimischen Laubböhlzern zu pflanzen.

Diese Ausgleichsflächen sind über einen Eintrag in das Grundbuch dinglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres herzustellen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

Die Ausgleichsflächen sind bei Satzungsbeschluss unverzüglich vom Satzungsgeber an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden; dies ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart anzuzeigen.

Umweltbericht:

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, wie auch der Beschluss des Stadtrates das Verfahren der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Arnstein den

(Siegel)

.....
Anna Stolz
1. Bürgermeisterin