



Gemeinde Segnitz  
Landkreis Kitzingen

## Bebauungsplan “Schindäcker II“



### B e g r ü n d u n g

aufgestellt:  
18.05.2015  
Geändert:  
24.10.2016

Entwurfsverfasser:



Ausgefertigt:  
Segnitz, 12.01.2017  
GEMEINDE SEGNITZ  
i. V.

Bauer  
2. Bürgermeisterin

# Inhalt

<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>4 Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>4</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
<b>5 Erschließung</b>	<b>4</b>
5.1 Verkehrsführung	4
5.2 Wasserversorgung	4
5.3 Entwässerung	5
5.4 Energieversorgung, Telekommunikation	5
<b>6 Umweltschutz</b>	<b>5</b>
<b>7 Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>6</b>
<b>9 Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
<b>10 Altlasten</b>	<b>6</b>
<b>11 Verfahrensablauf</b>	<b>6</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die im Ortsbereich von Segnitz auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, drei neue Bauplätze auszuweisen. Im nördlich direkt anschließenden Wohngebiet „Schindäcker“ ist lediglich noch ein Grundstück unbebaut. Dieses ist jedoch verkauft, und ein Bauantrag hierfür wurde bereits gestellt. Auch in den westlich angrenzenden Wohngebieten stehen kaum noch Bauplätze zur Verfügung. Alle 10 dort noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sollen auf wirtschaftliche und ökonomische Art und Weise drei neue Bauplätze erschlossen werden. Hierdurch kann mit sehr geringem erschließungstechnischem Aufwand eine kleine brachliegende Fläche innerhalb des Ortsbereichs einer der umgebenden Bebauung angepassten Nutzung zugeführt.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Schindäcker II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Segnitz und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt mit rund 2.420 m<sup>2</sup> deutlich unter der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans „Am nordöstlichen Ortsrand“, welcher seit 1959 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch ausschließlich für das Wohngebiet östlich der Sulzfelder Straße genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Segnitz hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 beschlossen den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Schindäcker II“ aufzustellen.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 20.11.2014 geänderten Fassung durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Segnitz ist die beplanten Flächen als „allgemeine Wohngebiete“ (WA) dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung als WA-Gebiet. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Folge geleistet.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Wohngebietes „Schindäcker“ und im Westen an den Geltungsbereich des Wohngebietes „Siedlungsgebiet II“.

Der Geltungsbereich umfasst die Gesamtfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 349 der Gemarkung Segnitz sowie Teilbereiche der Flur-Nr. 362 und 431 (beides Straßenflächen „Im Schind“).

Das Grundstück Flur-Nr. 349 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerfläche).

Das genannte Grundstück befindet sich in Besitz der Gemeinde Segnitz.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,24 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Flur-Nr. 369/16, 369/17 und 369/11
- Im Osten durch das Grundstück Flur-Nr. 350
- Im Süden durch den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 348
- Im Westen durch die Grundstücke Flur-Nr. 421, 425 und 426/1

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 184 müNN und ist eben.

## **4 Geplante bauliche Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO) festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet „Schindäcker“ durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die maximale Wandhöhe wird für Gebäude mit EG + 1.OG auf 6,25 m und bei EG + DG auf 4,50 m begrenzt.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist die überbaubare Fläche hinreichend begrenzt.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrsführung**

Das Wohngebiet benötigt zur Erschließung der drei Grundstücke Zufahrten aus westlicher und nördlicher Richtung. Die Erschließung der Grundstücke ist über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen „Im Schind“ (Flur-Nr. 362 und 348) gesichert.

Die Anbindung des Wohngebiets an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben.

Weitere öffentliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann ausgehend von der vorhandenen Wasserleitung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.

Trink- und Löschwasser kann somit im Geltungsbereich in ausreichender Qualität und Menge, sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

### 5.3 Entwässerung

Für die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem vorgesehen.  
Die anfallenden Abwässer können an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen, und dem Verbandssammler nach Marktbreit zugeführt werden.  
Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.  
Das Oberflächenwasser soll wenn möglich auf den Grundstücken versickert, bzw. in Zisternen gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal hergestellt werden.

### 5.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die N-ergie AG.  
Der Anschluss des Baugebietes an die Telekommunikationsanlagen, ist über die Deutsche Telekom vorhanden.

## 6 Umweltschutz

Das Verfahren wird, wie unter Punkt 2 bereits erläutert, als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist in dieser Verfahrensart nach § 13a Abs. 2 Satz 1 i. Zus. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die Fortentwicklung eines Wohngebiets im Innenbereich fällt nicht unter die in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten UVP-pflichtigen Vorhaben und unterscheidet sich in Größe des Vorhabens und seiner Auswirkung auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft eindeutig von den in der Anlage genannten UVP-pflichtigen Vorhaben. Deswegen ist der vorliegende Bebauungsplan nicht UVP-pflichtig.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als vereinzelte landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche, Grünland) bewirtschaftet, welche von Wohnbebauung und Gärtnereibetrieben umgeben ist. Abgesehen von den landwirtschaftlichen Nutzpflanzen verfügt die Fläche über keinerlei weiteren Bewuchs wie beispielsweise Hecken oder Bäume.

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Das Gebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, nicht im Landschaftsschutzgebiet, hat keine Biotope aufzuweisen, ist nicht Teil eines Vogelschutzgebietes und liegt auch nicht innerhalb eines FFH-Gebietes.

Durch die Umwidmung der Fläche zu Wohnbauflächen wird eine teilweise Versiegelung von Oberflächen möglich. Der Grad der Versiegelung ist durch die zulässige Grundflächenzahl jedoch auf ein in Wohngebieten übliches Maß beschränkt.

Der hieraus resultierende Eingriff in den Naturhaushalt wird als gering erachtet. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7 Immissionsschutz**

Zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Schindäcker“ wurde vom Büro Wölfel eine Schallimmissionsprognose in Bezug auf den Verkehrslärm von der östlich gelegenen Sulzfelder Straße erstellt. Dieses ist auch auf den vorliegenden Geltungsbereich des Wohngebietes „Schindäcker II“ anwendbar.

Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

## **8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Jedoch greift in etwa die nordöstliche Hälfte des Geltungsbereiches, in das kartierte großflächige Bodendenkmal der Nr. D-6-6326-0221 ein.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden von der Gemeinde Segnitz in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf archäologisch relevante Substanz vorgefunden.

Sollten dennoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG. Ein entsprechender Hinweis ist unter Punkt II b) Nr. 5 auf dem Plan enthalten.

## **9 Flächenbilanz**

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Bruttobaufäche	ca. 0,185 ha	≈	100,0 %
abzüglich			
Verkehrsflächen	0 ha		
Grünflächen	0 ha		
Nettobauland	ca. 0,185 ha	≈	100,0 %

## **10 Altlasten**

Flächen mit ausgewiesenen Altlasten sind nicht bekannt.

## **11 Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Segnitz hat in seiner Sitzung am 01.06.2015 beschlossen den Bebauungsplan „Schindäcker II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Beides in der Fassung vom 18.05.2015) wurde vom 06.07.2015 bis zum 06.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 24.10.2016.

Auf Grund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Ergebnisse der daraufhin durchgeführten archäologischen Untersuchungen, wurde der dahingehend geänderte Bebauungsplan vom 16.11.2016 bis zum 30.11.2016 erneut ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 19.12.2016 gefasst.