

## **2. Änderung und Neufassung der Einbeziehungssatzung**

### **„Florian-Geyer-Straße“ des Marktes Wildflecken**

(Fassung vom 28.03.2011)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) erlässt der Markt Wildflecken folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die im beiliegenden Lageplan schraffiert dargestellte Fläche des Gemeindeteils Wildflecken im Bereich der Florian-Geyer-Straße, Gemarkung Neuwildflecken, Fl. Nrn. 98/25 (Teilfläche), 98/39 (Teilfläche), 98/40 (Teilfläche), 98/27, 98/28, und 98/41 wird in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Wildflecken einbezogen.

Der Kompensationsbedarf beträgt 2714,00 m<sup>2</sup>. Als Ersatzfläche wird die Freilegung einer Schwerspatader im Bereich der Grube Marie am Rande des Truppenübungsplatzes in der Gemarkung Neuwildflecken, Teilfläche von Flur Nr. 44 (siehe beiliegenden Lageplan) gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen festgelegt.

Der Lageplan vom 28.03.2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Rechtswirkung**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft nach § 10 Abs. 3 BauGB. Die Einbeziehungssatzung „Florian-Geyer-Straße“ vom 10.08.2010 tritt damit außer Kraft.

Markt Wildflecken, den 28.03.2011

A. Schrenk  
1. Bürgermeister



## **Markt Wildflecken**

### **Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **2. Änderung und Neufassung der Einbeziehungssatzung „Florian-Geyer-Straße“ des Marktes Wildflecken** Fassung 28.03.2011

#### **Begründung:**

##### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Wildflecken liegt ca. 30 km nordwestlich von Bad Kissingen und ca. 10 km nordöstlich von Bad Brückenau.

In der Gemeinde Wildflecken leben derzeit ca. 3100 Einwohner.

##### **2. Stand der Bauleitplanung**

Die Gemeinde Wildflecken verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit dem Bescheid des Landratsamtes vom 11.01.1999 Nr. 50-610 gem. § 6 Abs. 2 BauGB genehmigt wurde.

Es wurde zwischenzeitlich eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die erste Änderung in der Fassung vom 09.12.1998 wurde am 28.01.1999 bekannt gemacht und ist damit wirksam geworden.

##### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung**

3.1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 beschlossen, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung der Grundstücke Flur Nr. 98/25 (Teilfläche), 98/39 (Teilfläche), 98/40 (Teilfläche), 98/27, 98/28, und 98/41 der Gemarkung Neuwildflecken zu schaffen. In der Marktgemeinderatssitzung vom 02.03.2010 wurde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme beschlossen, wie unter Nr. 9 der Begründung beschrieben.

3.2 Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Durch die Einbeziehungssatzung wird ein Teil einer am östlichen Ortsrand gelegenen Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 0,45 ha in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

3.3 Entsprechend der Bebauung der Nachbargrundstücke sollen die Grundstücke nur teilweise bebaut werden und die Restflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

3.4 Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB sind erfüllt.

Die Einbeziehungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

#### **4. Hinweis zur Bauleitplanung**

Mit der Einbeziehungssatzung für Flächen in der Florian-Geyer-Straße im Gemeindeteil Wildflecken kann das äußerst knappe Angebot an Bauplätzen in der Gemeinde Wildflecken flächenschonend erweitert werden. Zudem binden die neuen Baugrundstücke in der Florian-Geyer-Straße diesen Bereich näher an den Ortskern, was einer Zersiedelung entgegen wirkt. Darüber hinaus ermöglicht die vorhandene Infrastruktur eine kostengünstige Erschließung der Baugrundstücke.

#### **5. Naturschutzfachliche Eingriffsreglung / Schutz der Landschaft**

Mit der geplanten Bebauung sind Veränderungen der Art und Nutzung der Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen. Insbesondere durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen.

Die vom Eingriff betroffene Fläche umfasst ca. 0,45 ha, wobei davon auszugehen ist, dass die Bebauung maximal 30 v. H. der Grundstückfläche ausmacht.

#### **6. Überlegungen zur Eingriffsminimierung bzgl. der Arten und Lebensräume**

Durch die vorgenommene Wahl des Standortes werden keine hochwertigen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt.

#### **7. Überlegungen zur Eingriffsminimierung bzgl. Boden und Wasser**

Reduzierung der Versiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen und Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Rückhaltung des Niederschlagswassers, soweit wie möglich.

Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3

#### **8. Überlegungen zur Eingriffsminimierung bzgl. des Landschaftsbildes**

Durchgrünung der eigentlichen Bauflächen durch Pflanzung entsprechend Freigestaltungsplan.

Jedem Bauantrag soll ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

#### **9. Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 8 BNatSchG**

Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Die Ermittlung und Bewertung erfolgte anhand des Leitfadens „Eingriffregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Umweltfragen (Stand Januar 2003).

Der Kompensationsbedarf beträgt 2.714,00 m<sup>2</sup>. Als Ersatzmaßnahme wird die Freilegung einer Schwerspatader im Bereich der Grube Marie am Rande des Truppenübungsplatzes Gemarkung Neuwildflecken Teilfläche Flur Nr. 44 (siehe beiliegenden Lageplan) gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen festgelegt.

#### **10. Technische Ver- und Entsorgung**

Straßenmäßig ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene Straße erschlossen.

Wegen der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Bebauung ist die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon über kurze Wege wirtschaftlich realisierbar.

#### **11. Entwicklung aus dem Regionalplan**

Nach dem Regionalplan soll die Gemeinde Funktionen aus dem Bereich Wohnsiedlungstätigkeit übernehmen.

## **12. Ziel und Zweck der 2. Änderung**

Ziel und Zweck der 2. Änderung ist es, die Baufelder und die entstehenden Häuser in südliche Richtung so auszurichten, dass die anfallende Sonnenenergie optimal zur Gewinnung von Strom und zur Aufbereitung von Warmwasser ausgenutzt werden kann.

Zudem erfolgt ein Hinweis auf die Geräuschimmissionen des Truppenübungsplatzes Wildflecken.

## **13. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

- a) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Wasserrecht)
- b) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Immissionsschutz)
- c) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 42 (Naturschutz)
- d) Landratsamt Bad Kissingen, Sachgebiet 40 (Bauleitplanung)
- e) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Herrn Kreisbaumeister
- f) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Gesundheitsamt
- g) Landratsamt Bad Kissingen, z. Hd. Kreisbrandrat
- h) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a. d. Saale, Otto Hahn Straße 17, 97616 Bad Neustadt
- i) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Kurhausstraße 26, 97688 Bad Kissingen
- j) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Mainberger Straße 14, 97422 Schweinfurt
- k) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg
- l) Wehrbereichsverwaltung Süd-AST München, Dachauer Straße 128, 80637 München
- m) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bismarckstraße 16, 97080 Würzburg
- n) Regierung von Unterfranken, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- o) Regierung von Oberfranken, Bergbauamt Nordbayern, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

p) Bundeswehrdienstleistungszentrum Hammelburg, Rommelstraße 27,  
97762 Hammelburg

Wildflecken, 28.03.2011



A. Schrenk  
1. Bürgermeister

