

**Stadt Hofheim i. Ufr.  
ST Goßmannsdorf  
Begründung  
zur  
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
„Goßmannsdorf“  
in der Fassung vom 17.01.2021**

LANDKREIS:

**Haßberge**

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Hofheim i. Ufr. über VG Hofheim  
Obere Sennigstraße 4  
97461 Hofheim i. Ufr.

Hofheim i. Ufr.,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 17.01.2021



---

1. Bürgermeister Herr Wolfgang Borst

---

-Dipl.-Ing.(FH) Erika Stubenrauch-

## Inhaltsverzeichnis

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Lage im Raum / Lage im Ort                                  | 3 |
| 2.  | Verfahrensverlauf   | 4 |
| 3.  | Anlass und Ziel der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung | 4 |
| 4.  | Art und Maß der baulichen Nutzung                           | 5 |
| 5.  | Kenndaten der Planung                                       | 6 |
| 6.  | Verkehrliche Erschließung                                   | 6 |
| 7.  | Entwässerung  | 6 |
| 8.  | Wasserversorgung  | 7 |
| 9.  | Energieversorgung   | 7 |
| 10. | Telefon- und Fernmeldeanlagen                               | 7 |
| 11. | Müllentsorgung  | 7 |
| 12. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung                       | 8 |
| 13. | Verfahrensart   | 9 |

Begründung in der Fassung vom 17.01.2021

Stadt Hofheim i. Ufr., ST Goßmannsdorf  
 Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Goßmannsdorf“

### 1. Lage im Raum / Lage im Ort

Die Stadt Hofheim liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Stadtgebiet mit einer Größe von ca. 56 km<sup>2</sup> hat seinen Verwaltungssitz in der Verwaltungsgemeinschaft in Hofheim i. Ufr. ca. 2 km westlich vom Stadtteil Goßmannsdorf entfernt.

Die Entfernung des Stadtteils Goßmannsdorf zum südlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 15 km, zum westlich gelegenen Oberzentrum Schweinfurt ca. 25 km. Der Umgriff der Einbeziehungsatzung „Goßmannsdorf“ befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Goßmannsdorf. Die einzelnen Flächen der Klarstellungsatzung befinden sich im nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsbereich.

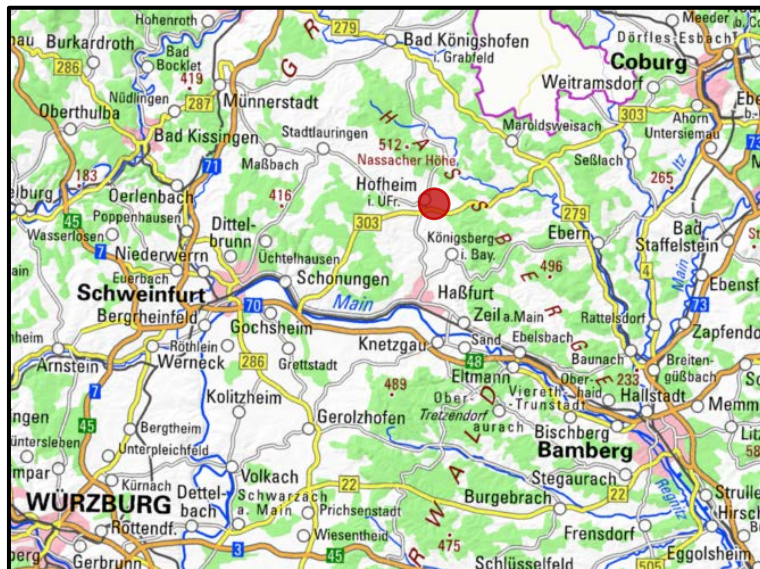


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

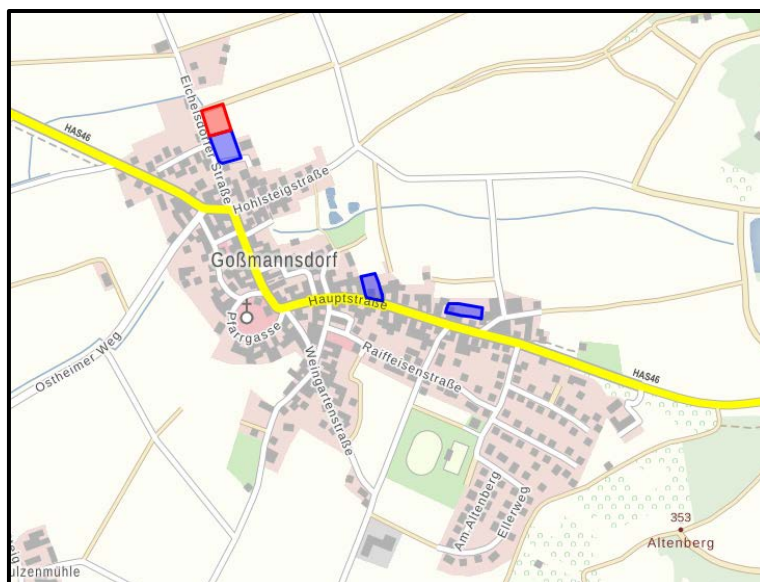


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

## 2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Hofheim i. Ufr. hat in seiner Sitzung am 19.10.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom 17.01.2021 hat der Stadtrat den Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 17.01.2021 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 17.01.2021 wurde am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 3. Anlass und Ziel der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Die Klarstellungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit Flur Nr. 1828 und Flur Nr. 199 sowie das Grundstück mit Flur Nr. 219 der Gemarkung Goßmannsdorf.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit Flur Nr. 1828 der Gemarkung Goßmannsdorf.

Die Stadt Hofheim i. Ufr. sieht vor eine gemäßigte und dem tatsächlichen Bedarf entsprechende städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtteils Goßmannsdorf zu gewährleisten. Um eine Nachverdichtung und geregelte Innenentwicklung zu ermöglichen, werden durch die Klarstellungssatzung die Flächen des Innenbereichs aufgrund der bestehenden Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen eindeutig festgesetzt. Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Hinterlandbebauung und der somit einhergehenden Nutzung bereits vorbelasteter Flächen werden mit dieser Satzung geschaffen.

Die Stadt Hofheim sieht aufgrund der direkt an den festgesetzten Innenbereich und im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Fläche im nördlichen Ortsbereich die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich vor. Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der Einbeziehungssatzung spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wider.

Die Einbeziehung dieser Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Es wurde mehrfach das Interesse an Bauland zur Wohnbebauung von Bauwerbern bekundet, sodass sich die Stadt Hofheim i. Ufr. deshalb dazu veranlasst sieht, die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ aufzustellen. Dies auch mit dem Hintergrund, den Bauwerbern die Möglichkeit zu bieten, sich heimatnah anzusiedeln und somit eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß LEP, Punkt 3.2 gerecht zu werden, ist die Stadt Hofheim i. Ufr. bestrebt, Entwicklungspotenziale wie Leerstände oder vorhandene Baulücken vorrangig zu fördern.

Die Stadt Hofheim i. Ufr. ist mit Mitglied der Gemeinde-Allianz „Hofheimer Land“. Im Rahmen dieser Allianz wird ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement betrieben und zur effektiveren Vermarktung der bestehenden Leerstände und Baulücken ist online eine Immobilienbörse eingerichtet, die die Innenentwicklungspotenziale sowohl in privatem als auch in gemeindlichem Besitz beinhaltet.

Die Einbeziehung im Umfang dieser geringen Flächengröße spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang der Stadt Hofheim i. Ufr. mit dem Schutzgut Grund und Boden wider. Durch die Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert. Die Entstehung neuer Baulücken wird somit bewusst verhindert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

|                        |      |
|------------------------|------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,35 |
|------------------------|------|

## 5. **Kenndaten der Planung**

Der Umgriff der Klarstellungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit Flur Nr. 1828 und Flur Nr. 199 sowie das Grundstück mit Flur Nr. 219 der Gemarkung Goßmannsdorf mit einer Gesamtgröße von ca. 0,52 ha.

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 1828 der Gemarkung Dankenfeld mit einer Größe von ca. 0,23 ha.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

## 6. **Verkehrliche Erschließung**

Die Teilgebiete der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden durch Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen „Hauptstraße“ innerhalb der Flur Nr. 133 bzw. „Eichelsdorfer Straße“ innerhalb der Flur Nr. 1825 verkehrstechnisch erschlossen.

## 7. **Entwässerung**

Die Umgriffsflächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ mit einer gesamten Größe von ca. 0,75 ha werden im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Inwiefern das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücksflächen in einen Vorfluter eingeleitet werden kann oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens auch einer Versickerungsanlage zugeführt werden kann, ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu prüfen. Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Baumaßnahmen festzustellen ist.

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

## **8. Wasserversorgung**

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz sichergestellt.

## **9. Energieversorgung**

Die Energieversorgung in der Stadt Hofheim i. Ufr. wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

## **10. Telefon- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

## **11. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Haßberge sichergestellt.



## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages in der Fassung vom 07.02.2021 der Landschaftsarchitekten Miriam Glanz sind die zu berücksichtigenden Schutzgüter untersucht und entsprechende Erläuterungen aufgenommen worden.

Durch die in die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ aufgenommene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden geordnete bauleitplanerische Voraussetzungen durch die Angliederung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gewährleistet.

Dies auch unter dem Aspekt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Mit diesen Festsetzungen wird dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ausreichend Rechnung getragen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind im grünordnerischen Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Miriam Glanz vom 07.02.2021 erfasst und erläutert. Unter Punkt 4.0 der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“ ist festgesetzt, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen mit dem Ökokonto der Stadt Hofheim i. Ufr. verrechnet werden.

Der grünordnerische Fachbeitrag vom 07.02.2021 ist fester Bestandteil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Goßmannsdorf“.



### 13. Verfahrensart


Es liegt ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB vor, da

- sich die Fläche der Einbeziehungssatzung im Außenbereich befindet.
- für den Umgriff der Klarstellungssatzung durch die bestehenden Haupt- und Nebenanlagen eindeutig ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als Innenbereich definiert ist.
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Bearbeitung:  
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

  
-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-