



**Gemeinde Himmelstadt**  
(Landkreis Main-Spessart)

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**  
**Rote Wiese“**

**B E G R Ü N D U N G**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 4. November 2021  
geändert: 01.07.2022  
21.07.2022



(Unterschrift)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemein	3
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesplanerische Ziele	8
3.2	Landschaftsplan	9
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Integrierte Grünordnung</b>	<b>11</b>
5.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	11
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
<b>6.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
7.1	Straßen und Wege	15
7.2	Kanalisation	16
7.3	Wasserversorgung	17
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	17
7.5	Fernmeldeanlagen	18
7.6	Abfallentsorgung	18
<b>8.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>19</b>
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO	19
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO	19
<b>9.</b>	<b>Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO</b>	<b>20</b>
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	20
9.2	Fassaden	20
9.3	Höheneinstellung	21
9.4	Überbaubare Fläche	22
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Geländeauffüllung</b>	<b>25</b>
<b>14.</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>25</b>
<b>15.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>26</b>
	<b>Anlage Liste Träger öffentlicher Belange</b>	<b>27</b>

# 1. Räumlicher Geltungsbereich

## 1.1 Allgemein

Die Gemeinde Himmelstadt hat in ihrer Sitzung am 04.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für das „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht der Gemeinde Himmelstadt, ein Sondergebiet für den Einzelhandel auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes einzuräumen und so die ortsnahe Versorgung der Bürger zu gewährleisten.

Die Gemeinde Himmelstadt hat bei der Entscheidung, einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel an dieser Stelle der Gemarkung Himmelstadt aufzustellen, geprüft, ob auch andere Standorte in Betracht kommen könnten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Himmelstadt keine geeigneten städtebaulich-integrierten Alternativ-Standorte aufweist, um den geplanten Lebensmittelmarkt realisieren zu können.

Alle betrachteten Alternativ-Standorte lassen eine geeignete verkehrliche Anbindung vermissen und würden zu Lärm- und Verkehrsbelästigungen bei der bestehenden Bebauung führen.

Der geplante Standort ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ liegt am östlichen Ortsrand an der Bundesstraße B 27 und der Kreisstraße MSP 8 „Brückenstraße“ an.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die Bundesstraße B 27, im Süden durch die Kreisstraße MSP 8 „Brückenstraße“ und bestehende gewerbliche Bebauung und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und einen Aussiedlerhof begrenzt.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst die Flurstücke 6436, 6437, 6440, 6441, 6442, 6443, 6444, 6445, 6446, 6439, 6439/1 und Teilflächen von 6377/1, 6377, 6376, 6375, 6447 und 6403 der Gemarkung Himmelstadt.

Gegenüber dem Geltungsbereich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Entwurfsphase um Teilflächen der Flurstücke 6377/1, 6377, 6376, 6375, 6447 der Gemarkung Himmelstadt ergänzt. Hintergrund war unter anderem die Stellungnahme des Landratsamtes Karlstadt, Kreisstraßenverwaltung, in der eine Leistungsfähigkeitsberechnung der neuen Kreuzung der Kreisstraße mit der Erschließungsstraße sowie ein geometrischer Nachweis der Realisierbarkeit dieser Kreuzung gefordert wurde. Um den verkehrlichen Belangen gerecht werden zu können, wurde im unmittelbaren Kreuzungsbereich eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs erforderlich.

Die derzeit brachliegende Grünfläche befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde bzw. des Investors.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 173,00 m ü. NHN im Westen bis zu ca. 178,00 m ü. NHN im Nordosten.

Der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO 2017 festgesetzt.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Himmelstadt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Würzburg 2 entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Himmelstadt gilt als im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Himmelstadt liegt nördlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung beträgt ca. 20 km.

Zum Mittelzentrum Karlstadt (nördlich) beträgt die Entfernung ca. 7 km.

Der Gemeinde Himmelstadt verfügt über Gewerbe, das lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenaher Arbeitsplätze vorhanden sind. Der überwiegende Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch außerhalb des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde Himmelstadt ist in der Region ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den angrenzenden Zentren gependelt wird.

Durch die Ausweisung geeigneter Flächen für den Einzelhandel wird auch den unter wirtschaftlichen Aspekten getroffenen Entscheidungen des Einzelhandels (Andienung, Akzeptanz usw.) Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, dessen 5. Änderung im Jahr 2010 durchgeführt wurde.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen Anlagen in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 30.12.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, Zimmer C 1 (Bürocontainer), während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus:

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montagnachmittag	von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Mittwochnachmittag	von 14.30 Uhr bis 18.30 Uhr.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2021. in der Zeit vom 25.11.2021 bis 10.01.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2022.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.09.2022 mitgeteilt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand fortgeschrieben und dem Gemeinderat am 14.07.2022 vorgestellt. Im Rahmen der Sitzung wurden weitere Anpassungen beschlossen, die in den Plan eingearbeitet wurden. Für diesen Plan mit Änderungen wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans liegt nunmehr in der Fassung vom 21.07.2022 vor.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 19.09.2022 bis zum 21.10.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.09.2022.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom [REDACTED].

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom [REDACTED].

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom [REDACTED] mitgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

In der Sitzung vom [REDACTED] fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“.

### 3.1 Landesplanerische Ziele

Die Gemeinde Himmelstadt gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Das LEP sowie der Regionalplan 2 der Region Würzburg legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Gemäß dem Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ des LEP sind Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Entsprechende Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung gemäß Ziel 5.3.2 LEP.

Für alle Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich wird daher eine maximale Verkaufsfläche von in Summe 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese dürfen im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs führen. Randsortimente – sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs handelt – dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche präsentiert werden. Die weiteren zulässigen Nutzungen werden ebenfalls durch Festsetzungen so reglementiert, dass landesplanerischen Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Gemäß Ziel 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ des LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.2 des LEP sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Auch dieses Ziel wird erreicht (vgl. Punkt 6.1 „Straßen und Wege“).

Weiterhin soll im Rahmen der raumstrukturellen Entwicklung auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes hingewirkt werden.



Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Gemäß Ziel B IV 2.4.1 des Regionalplans Würzburg 2 soll für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes bietet eine deutliche Verbesserung der ortsnahen Einkaufsmöglichkeiten und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Weiterhin stärkt sie die Attraktivität der Kommune als Wohnstandort.

Die raumordnerischen Ziele für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß LEP (2013) werden durch die Größe der Sortiments- und Verkaufsfläche eingehalten:

- Summe Verkaufsflächen im Geltungsbereich: max. 1.200 m<sup>2</sup>

## **3.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Himmelstadt nicht vor.

## 4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ca. 0,79 ha Fläche.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro arc.grün | Landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, Gebäude 1, 97318 Kitzingen die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Weitere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Fachbeitrag wurde vom Planungsbüro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz, Biotopmanagement und Landschaftspflege, Wandweg 5, 97080 Würzburg erarbeitet.

Diese Unterlage ist ebenfalls ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

## **5. Integrierte Grünordnung**

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Ziele und Inhalte der Grünordnung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt und dessen integraler Bestandteil.

### **5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden. Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine Biotopgebiete im Geltungsbereich vorhanden.

Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Wassersensible Bereiche sind nach Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Bereiche nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet ist derzeit eine Ackerbrache vorhanden, nach Norden schließen weitere offene Ackerfluren an. Östlich der B 27, durch einen breiten Gehölzbestand getrennt, befindet sich die Erdaushubdeponie Himmelstadt, südlich der Erdaushubdeponie ist eine Bauschutt-Recyclinganlage vorhanden. Ca. 80 m westlich zum Plangebiet befindet sich ein Aussiedlerhof sowie umgebende landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streuobst. Im nördlichen Anschluss an das Vorhaben ist weiteres Gewerbe geplant und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mainfränkische Platten“ (D56) im Bereich der Maintalhänge (133-B) des Mittleren Maintals. Nach den Daten der Bodenschätzung (SI4D 30/29) weisen die Böden im Plangebiet mit der Ackerzahl von 29 eine geringe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf (Durchschnittswerte im Landkreis Main-Spessart: AZ: 50). Die offene landwirtschaftliche Nutzfläche dient der Kaltluftentstehung. Die entstehende Kaltluft hat durch die gering geneigten Flächen und die topographischen Verhältnisse keine direkte klimatischen Ausgleichsfunktion für die Ortslage.

Das Planungsgebiet erfüllt keine Funktion als siedlungsbezogener Freiraum und für die siedlungsnahe Erholung.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zufolge ist eine Nutzung des Geltungsbereiches außerhalb der Ackerbrache, vor allem in den Randbereichen zu den Straßenböschungen, durch Zauneidechsen zur Nahrungssuche wahrscheinlich. Durch Bauzeitenbeschränkungen und konfliktvermeidende Maßnahmen, wie die Durchführung von Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse, können Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten vermieden werden. Für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zur Grünordnung werden durch die Festsetzungen zur Gestaltung unbebaubarer Grundstücksflächen, Pflanzgeboten sowie durch Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen getroffen.

Aufgrund der Bestandssituation und der Lage des Baugebietes an stark befahrenen Verkehrsachsen liegt der Schwerpunkt der Grünordnung auf

- der gestalterischen Einbindung der geplanten Bauflächen in die Umgebung
- der inneren Durchgrünung
- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sie umfassen:

Die Begrünung, Beschattung und optische Gliederung des Sondergebietes erfolgt durch Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der Stellplatzbereiche sowie um die Versickerungsfläche. Vorgaben zu Pflanzqualitäten unterstützen eine schnelle Begrünung. Als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung dient eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind.

Eine schnelle Begrünung des Baugebietes wird durch den Abschluss der Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung sichergestellt. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung.

Die genannten grünordnerischen und baulichen Festsetzungen zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei und werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Zur Kompensation des Ausgleichsflächenbedarfs wird eine Ackerfläche durch Ansaat in artenreiches mageres Grünland umgewandelt. Hierdurch können die Funktionen des Naturhaushaltes auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden.

Zum Schutz von Insekten wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 7.2.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung beigelegt.

## **6. Fremdleitungen**

Im Planbereich sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Himmelstadt sowie weitere Fremdleitungen bekannt.

Südwestlich des Plangebietes besteht ein Mischwasserkanal der Gemeinde Himmelstadt für Schmutz- und Regenwasser, an welchen das Schmutzwasser entsprechend angeschlossen wird.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

## 7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ wird parallel zum Bauleitverfahren durchgeführt.

Um spätere Konflikte bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, ist der Objektplaner für den Einzelhandel im laufenden Verfahren eingebunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Gemeinde Himmelstadt
- Deutsche Telekom AG
- Landratsamt Main-Spessart, Kreisbrandrat
- Energieversorger

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### 7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich an die bestehende Kreisstraße MSP 8 „Brückenstraße“.

In der anbaufreien Zone, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 27, gilt gemäß § 9 FStrG ein Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art, ausgenommen Einzäunungen.

Um die gemäß Ziel 5.3.2 des LEP geforderte fußläufige Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die Wohnbebauung sicherstellen zu können, wird gemeinsam mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg als Straßenbaulastträger für die Bundesstraße B 27 und dem Landkreis Main-Spessart als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße MSP 8 die Anordnung eines begleitenden Geh- und Radweges auf der westlichen Seite der MSP 8 von der Bundesstraße B 27 bis zum ÖPNV-Anschluss am Bahnhof Himmelstadt errichtet. Diese Planung wird in einer eigenen Aufgabenstellung vorangetrieben und ist daher nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

## **7.2 Kanalisation**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist daher im Trennsystem zu entwässern.

Derzeit liegen noch keine abschließenden Ergebnisse der projektbegleitenden Baugrunduntersuchungen vor. Innerhalb des Projektareals stehen jedoch Böden an deren Durchlässigkeit voraussichtlich ausreichend ist, sodass eine Versickerung innerhalb des Projektareals unter Berücksichtigung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 möglich ist.

Aus diesem Grund wird eine Versickerung des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Regenwassers angestrebt.

Art- und Umfang der Versickerungsmaßnahmen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und sind Bestandteil der Erschließungsplanung. Gegebenenfalls in diesem Zusammenhang erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen und zu beantragen.

Das im Projektareal anfallende Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal der Gemeinde Himmelstadt angebunden. Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen sind keine Auswirkungen auf die Kanalhydraulik in der Ortslage zu erwarten.

Die Gemeinde Himmelstadt ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Zellinger Becken angeschlossen. Diese ist geeignet das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung



### **7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Deckung des Trink-, Brauch und Löschwasserbedarfs erfolgt durch Wasserbezug aus der gemeindeeigenen Quelle.

Durch die bestehenden Hochbehälter wird ausreichend Wasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs bevorratet.

Nach Aussage des projektbegleitenden Brandschutzsachverständigen wird eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden gemäß DVGW 405 erforderlich. Sofern diese Löschwassermenge nicht unmittelbar über das gemeindliche Versorgungsnetz beigestellt werden kann, sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Maßnahmen zur Bevorratung von Löschwasser (z. B. Löschwasserbehälter) durch den Investor zu ergreifen.

Mit der technischen Betriebsführung der Wasserversorgung ist die Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG (Die ENERGIE) beauftragt.

### **7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (B 27 und MSP 8, Geh- und Radweg) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 – max. 3000 Kelvin).

Die Lichanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

## **7.5 Fernmeldeanlagen**

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

## **7.6 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt.

## **8. Geplante bauliche Nutzung**

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand der Gewerbebebauung der Gemeinde Himmelstadt und fügt sich zwischen bestehender Gewerbebebauung und Aussiedlerhof in den Ortsrand ein.

Die Fläche ist derzeit eine brachliegende Grünfläche die vormalig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Durch die Erschließung des Sondergebiets Einzelhandel soll die Versorgung der Bürger gewährleistet und verbessert werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

### **8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

### **8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO**

Festgesetzt wird in Anlehnung an § 17 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO), da das geplante Gebäude die in § 22 Abs. 2 Satz 2 festgelegte Länge von 50 m überschreitet.

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenen Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

## **9.       Bebauung** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

### **9.1      Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Um wirtschaftliche Bauweisen zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine gute Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen, sind folgende Dachformen zulässig:

- Flach- (FD) oder schwach geneigte Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 15 Grad
- Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung bis max. 45 Grad

Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig um Schwermetallbelastungen im Abwasser vorzubeugen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 27 und Kreisstraße MSP 8 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

### **9.2      Fassaden**

Für die Fassadengestaltung ist keine Farbpalette vorgegeben. Hier sollen dem Investor größtmögliche Freiheiten gewährt werden.

Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die Attika bzw. über die Traufe hinausreicht. So soll überbordende Werbung vermieden werden, aber dennoch den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden auf den Standort aufmerksam zu machen.

### 9.3 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich aus den geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet her. Der Bebauungsplan setzt - ausgehend von den angrenzenden Gebäuden und Nutzungen - die höhenmäßige Zulässigkeit der Gebäude fest. Es wird die Gesamthöhe festgesetzt.

Um zukünftig eventuell notwendige Maßnahmen z.B. im Bereich der Gebäudetechnik, Energetik, Dachtechnik zu ermöglichen wird zudem auf 20 % der Grundfläche eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen. So wird der Charakter des Standorts in Beziehung zur südlich und westlich angrenzenden Bebauung nicht wesentlich verändert.

Aufgrund der topografischen Entwicklung auf dem Grundstück werden durch die reine Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe bezogen auf m. ü. NHN hohe Gebäudehöhen möglich. Um hier einer überbordenden Entwicklung vorzubeugen, werden zeitgleich auch die Wertegrenzen für die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens bezogen auf m. ü. NHN festgesetzt.

Dies gewährleistet eine ortsbildverträgliche Integration des Standortes

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudeoberkante

§ 33 StVO gilt uneingeschränkt. Werbeanlagen sind grundsätzlich mit der unteren Verkehrsbehörde abzustimmen.

## 9.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In der anbaufreien Zone der Bundesstraße B 27 gilt gemäß Art. 9(1) FStrG ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

In der anbaufreien Zone der Kreisstraße MSP 8 gilt gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 15 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Einkaufswagen-sammelboxen, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager-, Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m in Bezug auf die natürliche Geländeoberkante zulässig. Die Oberkante der Aufschüttung darf jedoch eine maximale Höhe von 179,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), zu begrünende Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück selbst auszugleichen.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde bzw. des Investors.

## 11. Immissionen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Bundesstraße B 27 und der Kreisstraße MSP 8 begrenzt. Weiterhin befindet sich nördlich der Bundesstraße B 27 eine Erdaushubdeponie.

Da im Sondergebiet Anforderungen hinsichtlich spezieller Ruhebedürfnisse nicht vorhanden sind (keine Wohnfunktion, keine Verwaltungsräume, keine Büroräume), ist mit unzulässigen Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen nicht zu rechnen. Bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um Verkaufsräume und Gastronomieflächen sowie zugehörige Nutzungen ohne weitergehende Schutzansprüche.

Auch sind Geruchsimmissionen durch den Aussiedlerhof aufgrund der Entfernung von 80 m nicht zu erwarten. Das Amt für ländliche Entwicklung, der Bayerische Bauernverband und das Landratsamt Main-Spessart - Fachbereich Immissionsschutz thematisieren in Ihren Stellungnahmen keine diesbezüglichen Konflikte. Vielmehr kommt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu der Einschätzung, dass der Aussiedlerhof nicht mehr bewirtschaftet wird; da unter der Adresse kein landwirtschaftlicher Betrieb gemeldet ist.

Lärmbelastungen des angrenzenden Aussiedlerhofes (Einstufung vermutlich im Bereich MD) und der angrenzenden GE-Bebauung – insbesondere des Wohnhauses auf Flurnummer 6375, Gemarkung Himmelstadt - aus dem Sondergebiet sind aufgrund der Betriebszeiten des Marktes nicht zu erwarten. Eine durch das Landratsamt Main-Spessart durchgeführte Immissionsprognose für den Parkplatz (Methodik: Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt) unter Berücksichtigung der gesamten Fläche für Nebenanlagen zeigt, dass an der nächstliegenden Bebauung westlich/südwestlich der Immissionsrichtwert für MI-Gebiete und südlich (GE „Gewerbegebiet an der B27“) der Immissionsrichtwert für GE-Gebiete jeweils um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird.

Da die Belieferung des Marktes weitgehend auf die Tagzeit beschränkt wird, kann davon ausgegangen werden, dass auch durch die gesamte Gebietsnutzung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Für Immissionsbetrachtungen bei den bestehenden Nutzungen ausschlaggebend sind vielmehr die bereits vorhandenen Emissionsorte in Form der im Osten anliegenden Bahnlinie bzw. der im Westen angrenzenden Bundesstraße B 27.

Sowohl die vorhandene Trasse der Deutschen Bahn als auch die Bundesstraße B 27 emittieren Verkehrslärm, der zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen kann, sofern schutzbedürftige Räume betroffen sein können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch keine Wohnnutzungen oder Verwaltungsräume bzw. Büroräume zulässig. Die Nutzung im Geltungsbereich fokussiert sich auf Verkaufsflächen und Gastronomiebereiche, bei denen nur ein kurzfristiger Aufenthalt erfolgt. Auch in den Pausenräumen der Einzelhandelsnutzungen werden nur die betrieblich erforderlichen Pausen verbracht.

Weiterhin befindet sich im nördlich des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet für den Abbau von Sand und Kies. Im Hinblick auf die langfristige Rohstoffsicherheit ist eine Ausbeutung dieses Rohstofflagers wahrscheinlich. Im Rahmen des Abbaus der Bodenschätze sind daher Lärm- und Staubentwicklungen zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.



## 12. Weitere Hinweise

Einzelne, mit der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen (Telekommunikation, Strom, Gas) beauftragte Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung einzubinden.

Hierbei handelt es sich um:

- Deutsche Telekom
- Energieversorgungsunternehmen
- Gemeinde Himmelstadt

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Anbauverbotszone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

## 13. Geländeauffüllung

Geländeauffüllungen nach LAGA. Vorsorgewerte für Gewerbegebiete (inkl. Z 1.1) sind nur mit Bodenmaterial zulässig, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet. Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebiets eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

## 14. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die Kosten der Erschließung trägt im vollen Umfang der Investor als Initiator der Maßnahme. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Himmelstadt und dem Vorhabensträger geregelt.

Somit entfällt die im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.

## 15. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfäche des Geltungsbereiches	ca. 0,79 ha	=	100,0 %
./. Sondergebietsfläche	ca. 0,54 ha	=	68,33 %
./. Private Grünfläche	ca. 0,12 ha	=	6,81 %
./. Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha	=	24,86 %

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG  
Ottostraße 8  
97070 Würzburg

**über Gemeinde Himmelstadt**  
**c/o VGem Zelligen**  
**Würzburger Str. 26**  
**97225 Zelligen**

## Anlage Liste Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
4	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
5	Bayerisches Landesamt für Umwelt
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
7	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Main-Spessart
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
11	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
12	Deutsche Telekom Richtfunk GmbH, Best Mobile (T-BM) - Netzausbau (T-NAB)
13	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
14	Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co. KG
15	Ericsson Service GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Industrie- und Handelskammer, Würzburg - Schweinfurt
18	Kirsch & Sohn GmbH
19	Kreisbrandrat Peter Schmidt, c/o Landratsamt Main-Spessart
20	Kreisheimatpfleger, Herr Georg Büttner
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23	Landratsamt Main-Spessart
24	Markt Zelligen
25	Markt Thüngen
26	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
27	PLEdoc GmbH
28	PYUR, Kundencenter Nürnberg
29	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
30	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
31	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
32	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
33	Staatliches Bauamt Würzburg

34	Stadt Karlstadt
35	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
36	Tennet TSO GmbH
37	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
38	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA), Sachbereich 3
39	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
40	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
41	Zweckverband Abwasserbeseitigung "Zellinger Becken"