



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

**8. Änderung des  
Flächennutzungsplans**

**B E G R Ü N D U N G**

Aufgestellt:

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

Würzburg, den 6. Mai 2021  
geändert: 21.07.2022

(Unterschrift)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>  | <b>2</b>  |
| <b>A) Anlass und Zweck der Planung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>B) Stand der Bauleitplanung</b>   | <b>8</b>  |
| <b>C) Bestandsanalyse</b>  | <b>10</b> |
| 1. Lage im Raum  | 10        |
| 2. Demographie   | 11        |
| 3. Natur und Landschaft  | 12        |
| 4. Siedlungsstruktur   | 14        |
| 4.1 Allgemein  | 14        |
| 4.2 Infrastruktur  | 15        |
| <b>D) Planung</b>  | <b>16</b> |
| 1. Ausgangsüberlegungen  | 16        |
| 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung  | 18        |
| 3. Siedlungsentwicklung  | 21        |
| 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft | 22        |
| 5. Neuausweisung   | 26        |
| <b>E) Durchführung des Verfahrens</b>  | <b>28</b> |
| 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>und der Nachbargemeinden               | 28        |
| 2. Aufstellungsbeschluss   | 28        |
| 3. Beteiligung der Bürger  | 28        |
| 4. Auslegung   | 29        |
| 5. Feststellungsbeschluss  | 29        |
| 6. Genehmigungsvermerk   | 29        |
| 7. Bekanntmachung der Genehmigung  | 30        |
| <b>Anlage Liste Träger öffentlicher Belange</b>  | <b>31</b> |

## **A) Anlass und Zweck der Planung**

Für die Gemeinde Himmelstadt besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, dessen 6. Änderung (Solarpark II) im Jahr 2010 durchgeführt, aber nicht abgeschlossen wurde. Die 7. Änderung (Bauschuttrecyclinganlage an der B 27) von 2011 wurde ebenfalls nicht abgeschlossen.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Im Rahmen der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Himmelstadt aktuelle Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebiets abzubilden und so die Voraussetzung für die weitergehende Bauleitplanung zu schaffen.

Hierbei werden die folgenden Änderungen berücksichtigt, die inhaltlich nicht in Zusammenhang stehen:

1. Gegenstand der in Änderungsbereich 8.1 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes war die Umwandlung von vormals als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichen in ein Sondergebiet für Photovoltaik. Im Lauf des Verfahrens hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.01.2022 beschlossen, diese Änderung derzeit nicht weiter zu verfolgen. Um redaktionellen Missverständnissen vorzubeugen wird die bisherige Nummerierung der Änderungsbereiche im weiteren Verfahren beibehalten. Dies erleichtert auch die Zuordnung der im Verfahrensschritt nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

2. Gegenstand der in Änderungsbereich 8.2 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von vormals als Flächen für ein Gewerbegebiet bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesene Flächen in ein Sondergebiet Einzelhandel.
3. Gegenstand der in Änderungsbereich 8.3 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von vormals als Flächen für die Erweiterung des örtlichen Friedhofes ausgewiesenen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet.

Hier handelt es sich um zwei Baugrundstücke, die bereits an Bauwillige veräußert wurden und für die bereits durch das Landratsamt Main-Spessart eine Baugenehmigung unter der Auflage ausgesprochen wurde, dass die Darstellung der betroffenen Flächen bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt wird.

Dieser Auflage soll nunmehr kurzfristig Folge geleistet werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Dies soll insbesondere für die Änderungsfläche 8.2 erfolgen, da parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes auch das entsprechende Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Beim Änderungsbereich 8.3 handelt es sich um die nachträgliche Berichtigung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur die relevanten Planausschnitte aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Für die Änderung der Teilflächen der beschriebenen gewerblichen Flächen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung gibt es folgende Veranlassung:

### **Änderungsbereich 1:**

ENTFÄLLT

### **Änderungsbereich 2:**

Auch wenn die Gemeinde Himmelstadt ortsnah einige Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann, definiert sie sich überwiegend über ihre hohe Qualität als beliebter Wohnstandort.

Ziel der Gemeinde ist hierbei die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern, sodass die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens begrüßt wird, um die ortsnahe Versorgung des täglichen Bedarfs weiter auszubauen.

Da es sich bei Flächen für Einzelhandelsnutzung um „Sonstige Sondergebiete“ im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist ein solches Gebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch im Flächennutzungsplan nicht nur nach der allgemeinen, sondern auch nach der besonderen Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Angabe der Zweckbestimmung darzustellen.

Entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung wird die Fläche daher zukünftig als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.

Konkret beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes sowie eines Backshops und einer Metzgerei mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Weiterhin sollen Gastronomieflächen mit maximal 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen.

In allen Gemeinden ist die Ausweisungen für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, sofern diese überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig.

Diese Randbedingungen werden mit den geplanten Nutzungen eingehalten, sodass eine entsprechende Ausweisung grundsätzlich zulässig ist. Weitere Details werden im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden ergänzenden Festsetzungen erfolgt zeitnah.

Der Umgriff der Änderung 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 Änderungsbereich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, wurde der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans 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.

Im Gegenzug wurden die Flurnummern 6435, 6438/1, 6438 aus dem Änderungsbereich entnommen, da aufgrund der Nähe zu dem Vorranggebiet für den Abbau von Sand und Kies aktuell keine zielführende Nutzung möglich ist. Hiermit wird u.a. den Anregungen des Bergamt Nordbayern aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt.

### **Änderungsbereich 3:**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Fläche zur Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes wird nicht länger für diese Nutzung benötigt, da sich aufgrund der Änderung der Bestattungskultur ein geringerer Platzbedarf für Begräbnisstellen ergeben wird.

Vor dem Hintergrund häufiger Anfragen nach Bauland hat die Gemeinde Himmelstadt daher beschlossen die bislang noch nicht als Friedhof genutzten Erweiterungsflächen als Bauland zur Verfügung zu stellen und damit für einheimischen Familien die Möglichkeit zu schaffen am Ort zu bleiben und so einer Abwanderung vorzubeugen. Die Baugenehmigungen für die beiden geplanten Bauvorhaben wurden bereits durch das Landratsamt Main-Spessart erteilt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr die aktuelle Nutzung der beiden Baugrundstücke in den Flächennutzplan über-

nommen. Unter Würdigung der aktuellen Nutzung sowie der angrenzenden Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan wird eine Widmung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diese beiden Bauplätze ist nicht vorgesehen.

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücke 1526/1 und 1526/2 der Gemarkung Himmelstadt.

## **B) Stand der Bauleitplanung**

Die Gemeinde Himmelstadt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch mehrere Änderungen ergänzt:

### **Flächennutzungsplan und Änderungen**

#### **Neubekanntmachung**

(beinhaltet die 1. bis 3. Änderung)

Rechtsverbindlich seit 11.03.1994

#### **4. Änderung**

Flächen für Gemeinbedarf (Grundschule)

Aufstellungsbeschluss vom 06.04.1995

Feststellungsbeschluss vom 11.01.1996

Genehmigungsbescheid vom 12.02.1996

Rechtsverbindlich seit 08.03.1996

#### **5. Änderung**

Sonderbauflächen Solarpark I (Diel)

Aufstellungsbeschluss vom 21.01.2010

Feststellungsbeschluss vom 18.06.2010

Genehmigungsbescheid vom 24.06.2010 (Teilgenehmigung)

Rechtsverbindlich seit 29.06.2010

#### **6. Änderung**

Sonderbauflächen Solarpark II (Dr. Müller)

Aufstellungsbeschluss vom 21.01.2010

Feststellungsbeschluss vom

Rechtsverbindlich: nein, nicht abgeschlossen bzw. weitergeführt

#### **7. Änderung**

Sonderbaufläche Recyclinganlage (Fa. Kleider)

Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2011

Nicht abgeschlossen (Aufhebungsbeschluss vom 13.08.2011 für

Änderungsbeschluss vom 08.12.2011)



## **Bebauungspläne**

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt derzeit nicht vor.

Zuletzt wurden die folgenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt

- Bebauungsplan „Mausberg II“, 5. Änderung  
Satzungsbeschluss vom 05.03.2021
- Bebauungsplan „Häuslesäcker“, 1. Änderung  
Verfahren läuft noch

Weitere Bauleitverfahren liegen viele Jahre zurück.

## **C) Bestandsanalyse**

### **1. Lage im Raum**

Himmelstadt liegt nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 18 km. Zum Mittelzentrum Karlstadt (nördlich) beträgt die Entfernung ca. 7 km. Zum Grundzentrum Zelligen (südlich) beträgt die Entfernung ca. 3 km.

Die Gemeinde Himmelstadt verfügt über Gewerbe, das lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenahе Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch auch außerhalb des Gemeindegebietes.

Himmelstadt ist in der Region ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren gependelt wird.

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

Himmelstadt gilt als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

## 2. Demographie

### Bevölkerungsentwicklung in Himmelstadt (2008 – 2017)

|      |                |
|------|----------------|
| 2008 | 1736 Einwohner |
| 2009 | 1699 Einwohner |
| 2010 | 1682 Einwohner |
| 2011 | 1640 Einwohner |
| 2012 | 1639 Einwohner |
| 2013 | 1621 Einwohner |
| 2014 | 1597 Einwohner |
| 2015 | 1592 Einwohner |
| 2016 | 1562 Einwohner |
| 2017 | 1564 Einwohner |

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2017 abgenommen haben. Langfristig prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Heft 550 „Demographie - Spiegel für Bayern“, Stand Juli 2019, eine Bevölkerungszahl von 1540 Einwohnern im Jahr 2031.

### **3. Natur und Landschaft**

Das Änderungsbereiche berühren keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen.

#### **Änderungsbereich 8.1:**

ENTFÄLLT

#### **Änderungsbereich 8.2:**

Änderungsbereich 8.2 grenzt an das Vorranggebiet SD/KS 9, tangiert dieses jedoch nach Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken nicht.

Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden, neben Flächen die bereits als gewerbliche Flächen dargestellt sind, auch bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen zukünftig als Sondergebiet „Einzelhandel“ vorgesehen.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details werden im Rahmen des Bebauungsplans für das Sondergebiet Einzelhandel behandelt.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Planungsbüros arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Kitzingen in der Fassung vom 21.07.2022 vor und ist Bestandteil der 8. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

### **Änderungsbereich 8.3:**

Änderungsbereich 8.3 liegt im Randbereich des Bodendenkmals D-6-6024-0049, (Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit), dessen Bauen noch nicht hergestellt wurde.

Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden bislang als Erweiterungsflächen für den Friedhof dargestellte Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Planungsbüros arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Kitzingen in der Fassung vom 21.07.2022 vor und ist Bestandteil der 8. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

## **4. Siedlungsstruktur**

### **4.1 Allgemein**

#### **Änderungsfläche 8.2:**

Die Siedlungsstruktur wird durch die 8. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen gewerblichen Flächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft nunmehr ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Ziel der Gemeinde ist es, langfristig eine qualitativ hochwertige Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung stellen zu können.

#### **Änderungsfläche 8.3:**

Die Siedlungsstruktur ist durch diese Änderung nicht betroffen.

## 4.2 Infrastruktur

### **Allgemein:**

Würzburg, das wirtschaftlich und kulturelle Zentrum Unterfrankens, liegt ca. 18 km südlich von Himmelstadt und ist über die Bundesstraße B 27 gut erreichbar.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Eigenwasserversorgung. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Gemeinde Himmelstadt ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Zellinger Becken angebunden, an die die Plangebiete angeschlossen werden können.

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Main-Spessart.

### **Änderungsfläche 8.2:**

Das Plangebiet wird im Osten durch die Bundesstraße B 27 begrenzt. Südlich grenzt die Kreisstraße MSP 8 „Brückenstraße“ an. Der Einzelhandelsmarkt ist somit über die unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 27 bzw. die Kreisstraße MSP 8 an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die MSP 8 verfügt hierbei bereits über eine Linksabbiegespur in das bestehende Gewerbegebiet, die bedarfsgerecht erweitert werden kann.

### **Änderungsfläche 8.3**

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzenden Ortsstraßen vollständig erschlossen.

## **D) Planung**

### **1. Ausgangsüberlegungen**

#### **Änderungsfläche 8.2:**

Die Ausweisung des Sondergebiets Einzelhandel begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben ortsnahe Flächen für einen Lebensmittelmarkt schaffen zu wollen, um die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen zu können und die hohe Lebensqualität der Bürger weiterhin zu gewährleisten und die Fahrwege auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Die in der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen für ein Sondergebiet waren bisher überwiegend als gewerbliche Fläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Die Gemeinde Himmelstadt hat bei der Entscheidung, einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel im Bereich der Änderungsfläche 8.2 aufzustellen, geprüft ob auch andere Standorte für dieses Vorhaben in Betracht kommen könnten.

In diesem Zusammenhang wurden mehrere potenzielle Standorte im Gemeindegebiet geprüft. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Himmelstadt aufgrund ihrer topografischen Lage keine geeigneten städtebaulich-integrierten Alternativ-Standorte aufweist, um den geplanten Lebensmittelmarkt realisieren zu können.



Die betrachteten Alternativstandorte 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. Darüber hinaus wird durch die geplante Bebauung die „Lücke“ zwischen der Bundesstraße B 27, dem vorhandenen Aussiedlerhof und dem bestehenden Gewerbegebiet Himmelstadt geschlossen.

Da im Sondergebiet Anforderungen hinsichtlich spezieller Ruhebedürfnisse nicht vorhanden sind (keine Wohnfunktion, keine Büroräume), ist mit Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen nicht zu rechnen. Auch sind Geruchsimmissionen durch den Aussiedlerhof aufgrund der Entfernung von ca. 80 m nicht zu erwarten. Das Amt für ländliche Entwicklung und der Bayerische Bauernverband 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.

Lärmbelästigungen des angrenzenden Aussiedlerhofes (Einstufung vermutlich im Bereich MD) und der GE-Bebauung aus dem Sondergebiet sind aufgrund der Betriebszeiten nicht zu erwarten. Ausschlaggebend für die bestehenden Nutzungen sind vielmehr die bereits vorhandenen Emissionsorte in Form der im Osten anliegenden Bahnlinie bzw. der im Westen angrenzenden Bundesstraße B 27.

## 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Himmelstadt gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Das LEP sowie die Regionalpläne legen diese raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Bewertungsmaßstab für Änderungsfläche 8.2 stellen insbesondere die Ziele und Grundsätze (G) des Kapitels 5 „Wirtschaft“ des LEP dar:

### 5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Die Größenordnung von 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.

Durch die geplante Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche mit 1.200 m<sup>2</sup> sowie einer maximal zulässigen Gastronomiefläche mit 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden diese Zielvorgaben erfüllt. Hierbei ist insbesondere relevant, dass es sich um einen Markt der Nahversorgung handelt. Auch die Sortimente des Lebensmittelhandwerks dienen der Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen Bedarf.

#### 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Durch die fußläufige Anbindung des Projektareals an die Ortslage Himmelstadt wird dieses Ziel des LEP erreicht. Die in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg geplante Errichtung eines Geh- und Radweges von der Einmündung der Brückenstraße (MSP 8) mit der Bundesstraße B27 bis zum bestehenden Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde Himmelstadt gewährleistet die städtebauliche Integration des Standortes.

#### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, **25 v.H.**, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 75

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner **30 v.H.**, für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl **15 v.H.** der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Durch die vorgesehene Größe des Einzelhandelsmarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche mit 1.200 m<sup>2</sup> sowie einer maximal zulässigen Gastronomiefläche mit 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden diese Zielvorgaben ebenfalls erfüllt, da die landesplanerischen Relevanzschwellen nicht überschritten werden.

Auch gemäß Aussage der Regierung von Unterfranken trägt das Vorhaben den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. Aus landesplanerischer Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Bewertungsmaßstab für Änderungsfläche 8.3 stellen insbesondere die Ziele und Grundsätze (G) des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP dar:

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß Aussage der Regierung von Unterfranken trägt das Vorhaben den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. Aus landesplanerischer Sicht werden keine Bedenken erhoben.

### **3. Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Himmelstadt ist von den Änderungen im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als den Bedürfnissen der Anwohner hinsichtlich der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen wird.

## **4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Änderungsfläche 8.2**

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für den Einzelhandelsmarkt fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

### Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie bspw. Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

### Artenschutz

Durch die Nutzungsänderung von bisher genutzten Ackerflächen liegt eine Betroffenheit besonderer Artenvorkommen (Zauneidechse) vor.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ergriffen. (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz, Biotopmanagement und Landschaftspflege, Wandweg 5, 97080 Würzburg).

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung (wirksamer Flächennutzungsplan) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität für die einzelnen Schutzgüter.

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung der im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen grundsätzlich zulässig.

Im Bereich der gewerblichen Flächen ist eine Überbauung und Versiegelung bereits zulässig. Aussagen zu dem sich daraus ergebenden überschlägig ermittelten Ausgleichsflächenbedarf finden sich im Umweltbericht, Kap. 6.

### **Änderungsfläche 8.3**

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Fläche zur Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes wird nicht länger für diese Nutzung benötigt, da

sich aufgrund der Änderung der Bestattungskultur ein geringerer Platzbedarf für Begräbnisstellen ergeben wird.

Vor dem Hintergrund häufiger Anfragen nach Bauland hat die Gemeinde Himmelstadt daher beschlossen die bislang noch nicht als Friedhof genutzten Erweiterungsflächen als Bauland zur Verfügung zu stellen und damit für einheimischen Familien die Möglichkeit zu schaffen am Ort zu bleiben und so einer Abwanderung vorzubeugen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

#### Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie bspw. Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.



### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung (wirksamer Flächennutzungsplan) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität für die einzelnen Schutzgüter.

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung der im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan Fläche zur Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes dargestellten Flächen grundsätzlich zulässig.  
Aussagen zu dem sich daraus ergebenden überschlägig ermittelten Ausgleichsflächenbedarf finden sich im Umweltbericht, Kap. 6.

## 5. Neuausweisung

### Änderungsfläche 8.1:

ENTFÄLLT

### Änderungsfläche 8.2:

Das Sondergebiet Einzelhandel grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet in dem kein Lebensmittelmarkt besteht sowie an einen Aussiedlerhof, die Bundesstraße B 27 und Vorrangflächen für Bodenschätze an.

Der geplante Umgriff wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der SO-Fläche wird das Gewerbegebiet optisch erweitert. Durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

|   |  |   |              |  |
|---|--|---|--------------|--|
| Erweiterungsfläche  | <b>Sondergebiet Einzelhandel</b>   |   | Gesamtgröße: | <b>SO</b> 0,79 ha  |
| Flur-Nr.:   | 6436, 6437, 6440, 6441, 6442, 6443, 6444, 6445, 6446, 6439, 6439/1, 6439 und Teilflächen von 6377/1, 6377, 6376, 6375, 6447 und 6403 |   |              |  |
| Aktuelle Nutzung:   | sonst Acker- und Grünlandflächen   |   |              |  |
| Angrenzende Nutzungen:  | Gewerbegebiet, Bundesstraße B 27, Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen   |   |              |  |
| Bisherige Ausweisung im FNP:  | Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft   |   |              |  |
| Vorgeschlagene neue Ausweisung:   | Sondergebiet Einzelhandel  |   |              |  |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen:   | ca. 1  |   |              |  |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u>  |  | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>  |              |  |
| Sondergebietsfläche, Schutzgrad Immissionsschutz: Sondergebiet Erschließung unproblematisch |  | Wiesenfläche, Ackerfläche, Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |              |  |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u>   |  | <u>Ausgleich:</u>   |              |  |
| Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes        |  | 1,01 ha   | Art:         | Ausgleich innerhalb des Gebiets, externe Ausgleichsflächen |

### Änderungsfläche 8.3:

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an ein allgemeines Wohngebiet, den gemeindlichen Friedhof sowie ein Dorfgebiet an.

Der geplante Umgriff wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

|   |                               |   |                    |
|---|-------------------------------|---|--------------------|
| Erweiterungsfläche  | <b>Allgemeines Wohngebiet</b> | Gesamtgröße:  | <b>SO</b> 0,076 ha |
| Flur-Nr.:   | 1526/1 und 1526/2             |   |                    |
| Aktuelle Nutzung:   | sonst Grünlandflächen         |   |                    |
| Angrenzende Nutzungen:  | Friedhof, Wohnbebauung        |   |                    |
| Bisherige Ausweisung im FNP:  | Erweiterungsfläche Friedhof   |   |                    |
| Vorgeschlagene neue Ausweisung:   | allgemeines Wohngebiet        |   |                    |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen:   | ca. 2                         |   |                    |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u>  |                               | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>                                      |                    |
| Sondergebietsfläche,<br>Schutzgrad Immissionsschutz: WA<br>Erschließung unproblematisch |                               | Grünland, Gebiete geringerer Bedeutung für<br>Naturhaushalt und Landschaftsbild |                    |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u>   |                               | <u>Ausgleich:</u>   |                    |
| Versiegelung,   |                               |   | keiner             |

## **E) Durchführung des Verfahrens**

### **1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

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

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Himmelstadt hat in der Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 08.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **3. Beteiligung der Bürger**

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 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.05.2021 in der Zeit vom 22.11.2021 bis 30.12.2021 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, während der allgemeinen Dienststunden aus.

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.

In der Sitzung vom [REDACTED] hat der Gemeinderat beschlossen, Änderungsbereich 8.1 derzeit nicht weiter zu verfolgen.

#### **4. Auslegung**

Plan und Begründung der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.07.2022 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

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].

#### **5. Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom [REDACTED] die 8. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

#### **6. Genehmigungsvermerk**

Das Landratsamt Main-Spessart hat mit Bescheid vom [REDACTED] die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom [REDACTED] gemäß § 6 BauGB genehmigt.

## 7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Himmelstadt, den .....

.....  
Herbert Hemmelmann, 1. Bürgermeister

## 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"   |
| 42 | Deutscher Alpenverein e.V.  |
| 43 | Landesfischereiverband Bayern e.V.  |
| 44 | Landesjagdverband Bayern e.V.   |
| 45 | Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.   |
| 46 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.  |
| 47 | Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.   |
| 48 | Verein zum Schutz der Bergwelt  |
| 49 | Wanderverband Bayern  |
| 50 | Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern |