

LANDRATSAMT

Verwaltungsgemeinschaft Zellingen	
Eing.	21. Jan. 2021
Sachb.	



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Verwaltungsgemeinschaft Zellingen

C/O Gemeinde Himmelstadt
Kirchplatz 3
97267 Himmelstadt

ÖFFNUNGSZEITEN:

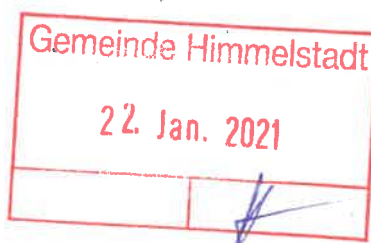
Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034



WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-6100/6102- BP-2020-
1721

Ihr Ansprechpartner:
Frau Reder

Tel. 09353 / 793 1219
Fax 09353 / 793 7219 tanja.re-
der@lramsp.de
E-Mail Bauleitplanung@Lramsp.de
DE-Mail Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 14.01.2021

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Häuslesäcker" der Gemeinde Himmelstadt

Bauherr(en): Gemeinde Himmelstadt Arz Ingenieure GmbH & Co KG

Bauort: Gemarkung Himmelstadt Flurnr. 382/25

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Städtebau/Bauleitplanung:

Aus städtebaulicher Sicht werden dem Vorhaben keine Bedenken entgegengebracht.

Aus Sicht der Bauleitplanung wird der Planung grundsätzlich zugestimmt.

Es ist jedoch rechtlich nicht zulässig, in einer gemeindlichen Satzung Anforderungen an Bauherren zu stellen, die über die Forderungen der BayBO bzw. des BauGB hinausgehen. Daher muss der geänderte Festsetzungsentwurf zum Immissionsschutz als Hinweis und nicht als Festsetzung ergänzt werden. Es sollte und kann jedoch – gerade im Hinblick auf das äußere wahrscheinliche Freistellungsverfahren – die Festsetzung zu den Fenstern für die ruhebedürftigen Räume zur schallabgewandten Seite übernommen werden.

Darüber hinaus sei der Hinweis gestattet, dass bei der lediglich durch Verkehrslärm entstehenden Belastung der Bezug auf die TA Lärm falsch ist. Dieser ist lediglich auf die DIN 18005 zulässig.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Die geplante Änderung bezieht sich insbesondere auf das Grundstück Fl.-Nr. 5769 der Gemarkung Himmelstadt. Auf diesem Grundstück befinden sich bereits ein Regenüberlauf sowie Abwasserkanäle. Der Zugang zu sowie die Unterhaltung dieser Abwasseranlagen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, auch bauliche Änderungen müssen jederzeit möglich sein. Auch

auf die fachlichen Ausführungen in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 15.01.2021 wird verwiesen, wonach ab einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss der Regenüberlauf überstaut wird und verdünntes Abwasser unkontrolliert über das Grundstück abfließen kann. Wir halten daher eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes für nicht möglich.

Desweiteren liegt das Grundstück im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Änderung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführen und insbesondere die in § 78 Abs. 3 WHG aufgezählten Punkte dabei zu berücksichtigen. Eine solche Abwägung ist nicht erfolgt und daher noch zu ergänzen.

Desweiteren ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Erhöhung der Erdoberflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt (§ 78 Abs. 4 und § 78 a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Ob eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG möglich ist, kann erst anhand der vorzulegenden Planunterlagen im Einzelbauvorhaben geprüft werden; ein Retentionsraumausgleich wäre in jedem Fall erforderlich.

Nachdem sich die Änderung des Bebauungsplanes nur auf die Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.-Nr. 5769 bezieht, sollten die erforderlichen Nachweise im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet bereits jetzt geführt werden.

Schließlich weisen wir noch auf Folgendes hin: bereits in unserer Stellungnahme vom 09.07.2013 haben wir auf die wasserrechtliche Genehmigung vom 18.06.1990 verwiesen, wonach die Beseitigung der Geländeauffüllungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5769 der Gemarkung Himmelstadt als Ausgleich für die damals geplanten Auffüllungen im Bereich der Bauflächen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, diene. Sollte eine Bebauung des Grundstückes nun erfolgen ist nicht nur der durch das neue Bauvorhaben verlorengelende Retentionsraum auszugleichen, sondern auch Ersatz für den damaligen Ausgleich zu schaffen.

Ergebnis: Aus wasserrechtlicher Sicht wird der Änderung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt.

Bodenschutzrecht:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht mit der Änderung des Bebauungsplanes Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen



Reder