

Teil C



Gemeinde Himmelstadt

(Landkreis Main-Spessart)

Bebauungsplan „Häuslesäcker“ 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Würzburg, den 08.10.2020
geändert: 13.12.2022

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	10
5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
6. Erschließung	14
7. Bodenordnende Maßnahmen	14
8. Erdarbeiten	14
9. Überschwemmungsgebiet Main	15
Anlage 1: Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das allgemeine Wohngebiet "Häuslesäcker", Gemeinde Himmelstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.1991, in Kraft getreten am 27.09.1991.

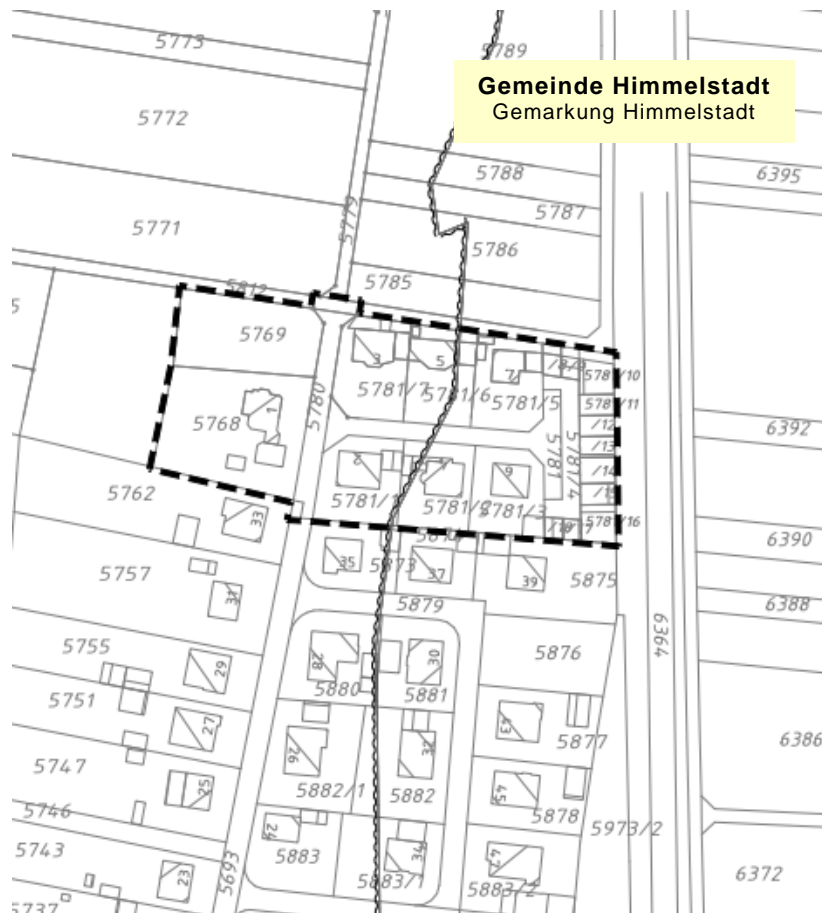
Der Bebauungsplan „Häuslesäcker“ hatte sich folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelstadt aus dem Jahr 1992, in Kraft getreten am 30.10.1992 entwickelt.

Die Gemeinde Himmelstadt hat in ihrer Sitzung am 02.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet „Häuslesäcker“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauung ab. Die 1. Änderung ändert den Geltungsbereich und den Bebauungstyp nicht.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

- 5768
- 5769
- 5780
- 5781
- 5781/1
- 5781/2
- 5781/3
- 5781/4
- 5781/5
- 5781/6
- 5781/7
- 5781/8
- 5781/9
- 5781/10
- 5781/11
- 5781/12
- 5781/13
- 5781/14
- 5781/15
- 5781/16
- 5781/17
- 5781/18



Grund für die 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist, dass die auf Flurstück 5769 bislang festgesetzten Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung in Form eines Regenrückhaltebeckens nicht in der ursprünglich angedachten Form und Größe angeordnet wurden. Abweichend zur damaligen Entwässerungsplanung befinden sich auf dem Grundstück nur ein Regenüberlauf sowie einige zu- und abführende Kanäle.

Um der aktuell hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen zu reduzieren, soll daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Möglichkeit zur Anordnung eines zusätzlichen Baugrundstücks geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht betroffen, die Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Somit wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Mit der 1. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich die Umwidmung einer bislang als Fläche für Einrichtungen der Abwasserbeseitigung gewidmeten Fläche als bebaubare Fläche (WA).

Zur leichteren Handhabung durch die Gemeinde wurde der vollständige Planinhalt übernommen und erhält im Rahmen dieser 1. Änderung Gültigkeit. Die ursprüngliche Begründung sowie die Unterlagen zur Grünordnung und dem Artenschutz bleiben unangetastet und behalten weiterhin Gültigkeit.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992, in Kraft getreten am 30.10.1992, zuletzt geändert mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche WA dargestellt.

Die Öffentlichkeit wird durch Offenlegung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ in der Fassung vom 08.10.2020 unterrichtet. Die Offenlage wird von 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 gehört.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.01.2023

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 30.01.2023 mitgeteilt.

Aufgrund von Einwendungen aus der Behördenbeteiligung waren ergänzende Untersuchungen zu den Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Mains durch das geplante Vorhaben erforderlich. Nach Durchführung entsprechender hydraulischer Nachweise wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans fortgeschrieben, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 08.10.2020 haben sich ergeben:

- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für Gebäude H8 um 50 cm
- Zulässigkeit für Flachdächer bei Einzel- und Doppelgaragen
- Ergänzende Festsetzungen zum Hochwasserschutz bei Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet
- Umwandlung einer Festsetzung bzgl. Schallimmissionsschutz für Gebäude H8 zu einem Hinweis
- Ergänzende Hinweise zum Bodenschutz, Grundwasserschutz und Überschwemmungsgebieten
- ergänzende hydraulische Berechnung zum Hochwasser des Main

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 13.12.2022 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 22.02.2023 bis zum 27.03.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.02.2023. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

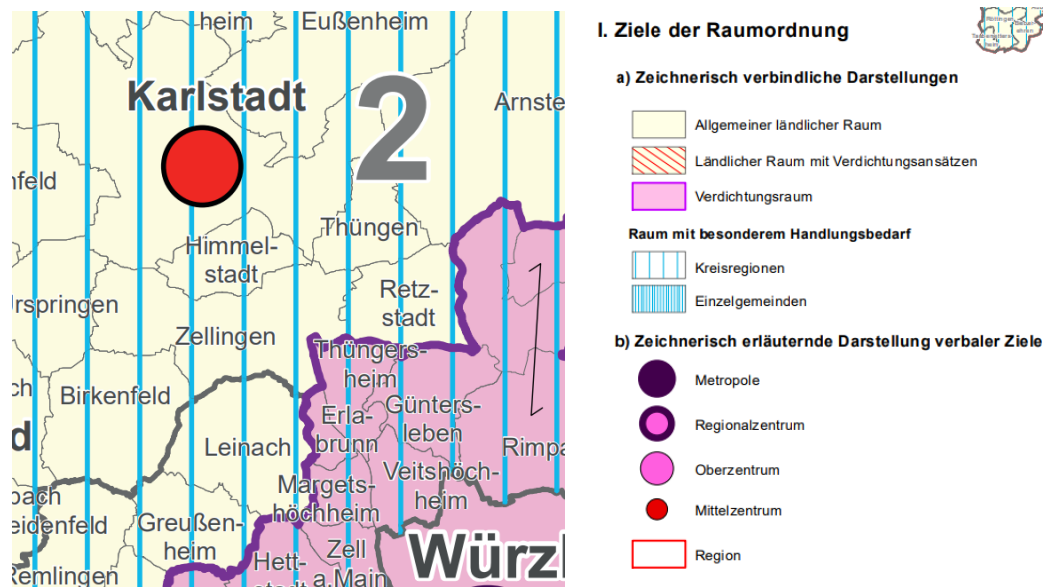
Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.02.2023.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom [REDACTED].

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Auslegung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit mit Schreiben vom [REDACTED] mitgeteilt.

Eine Liste der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

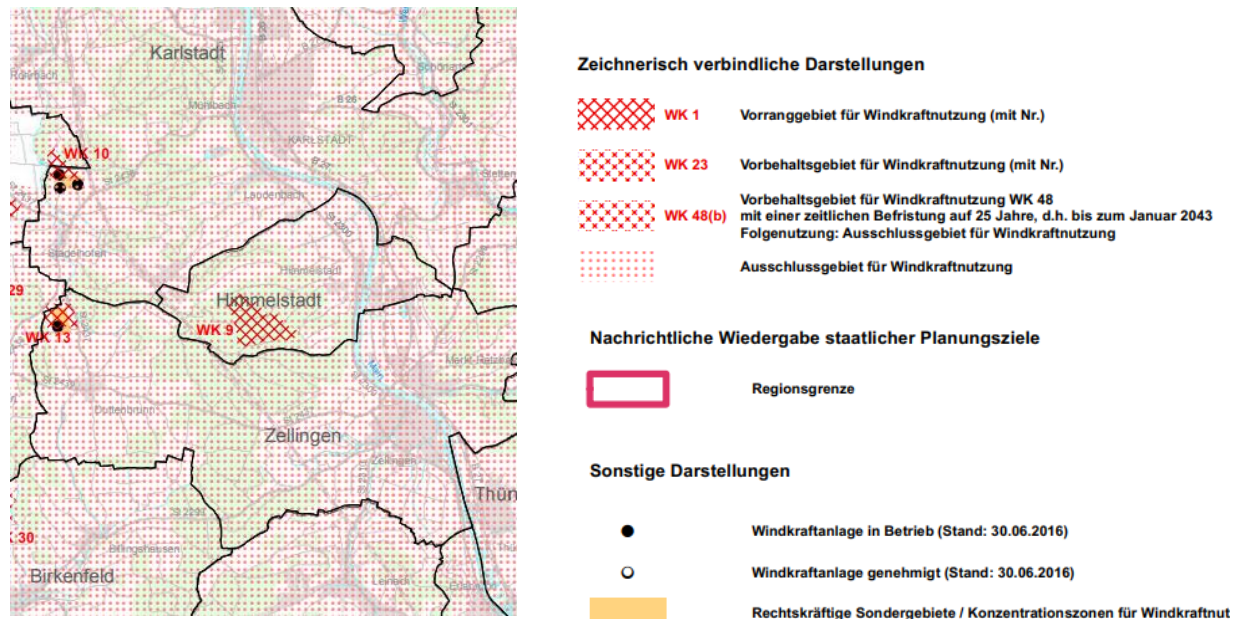
Himmelstadt liegt nach dem derzeitigen Stand des LEP, zuletzt aktualisiert 01.03.2018, im Raum mit besonderem Handlungsbedarf, angrenzend an den Verdichtungsraum Würzburg.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2
 (Stand: März 2018)

Der Planbereich liegt weder im Vorranggebiet für Bodenschätze noch innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Bodenschätze.

Im Gemeindegebiet Himmelstadt wurde eine Vorrangfläche WK9 genehmigt.



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte 2b Siedlung und Versorgung -Windkraftnutzung

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

Der Bebauungsplan „Häuslesäcker“ beinhaltet Vorgaben bezüglich der städtebaulichen Gestaltung, um eine einheitlich gestaltete Bebauung zu erzielen. Diese behalten ihre Gültigkeit und sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur hinsichtlich der Anordnung eines zusätzlichen Baugrundstücks fortgeschrieben werden.

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

Geschossflächenzahl:

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurde die Geschossflächenzahl mit dem „Höchstwert nach §17 Abs. 1 BauNVO“ festgesetzt. Hierbei war die zum damaligen Zeitpunkt gültige BauNVO von 1990 maßgebend. Auch wenn es in der Neufassung der BauNVO 2017 keine Änderung des zulässigen Höchstwertes für die Geschossflächenzahl gegeben hat, wird zur zukünftigen Vereinfachung der Zahlenwert 1,2 festgesetzt. (Siehe Änderung Punkt 1.1)

Hauptfirstrichtung:

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans sind für die Gebäude Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Um für das zusätzliche Grundstück, das aufgrund der erforderlichen Leitungsrechte bereits einige Zwangspunkte aufweist, einen möglichen Gestaltungsspielraum zu erhalten, wird für dieses Gebäude H8 keine Hauptfirstrichtung festgesetzt. (Siehe Änderung Punkt 1.2)

Höheneinstellung Gebäude H8:

In Abhängigkeit von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Punkt 6.5, Punkt 11.8) werden für das neue Gebäude Festsetzungen für die maximal zulässige Firsthöhe mit 173,50 m ü. NN und für die maximal zulässige Wandhöhe mit **169,00** m ü. NN getroffen. (Siehe Änderung Punkt 1.3 und Punkt 1.11)

Bauline:

Da die Gebäude 1 bis 7 und die Gemeinschaftsgaragen bereits erstellt wurden, wird die bisherige Festsetzung einer Baulinie gestrichen, da diese zwischenzeitlich obsolet ist.

(Siehe Änderung Punkt 1.4)

Hochwasserschutz:

Das bislang im Bebauungsplan enthaltene Planzeichen „Überschwemmungsgrenze des Mains“ wird gestrichen, das Planzeichen „Hochwasserabfluss des Mains“ wird **durch die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ersetzt.**

(Siehe Änderung Punkt 1.6)

Abgrabungen künstlicher Auffüllungen:

Das Planzeichen zur Darstellung für „Flächen für Abgrabungen künstlicher Auffüllungen bis zur natürlichen Geländeoberfläche zur Verbesserung des Hochwasserabflusses des Maines“ wird gestrichen, da in diesem Bereich zukünftig Flächen für Aufschüttungen zum Hochwasserschutz erforderlich werden, um die Anordnung eines Wohnhauses ermöglichen zu können.

(Siehe Änderung Punkt 1.6)

Retentionsraum / Hochwasserschutz

Da das geplante Gebäude H8 innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Main befindet, werden Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG eingefügt.

(Siehe Änderung Punkt 1.7)

Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung:

Die Festsetzung wurde um den Begriff „Regenüberlauf“ ergänzt, da dieser hier bereits baulich angeordnet wurde.

(Siehe Änderung Punkt 1.8)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft:

Da die Begrünung der privaten Gärten bereits abgeschlossen ist, wird die Festsetzung „Pflanzung von Bäumen als vorgeschlagene Standorte“ gestrichen.

(Siehe Änderung Punkt 1.9)

Lage der Gebäude:

Hier wurde der Standort des neuen Baugrundstücks H8 nachgetragen.
(Siehe Änderung Punkt 1.10)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:

Aufgrund der auf Flurstück 5769 bereits vorhandenen Kanalhaltungen und des Regenüberlaufs sind auf dem Grundstück Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Daher wurde dieses Planzeichen in den Festsetzungen ergänzt.
(Siehe Änderung Punkt 1.12)

Immissionsschutz:

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Vorschriften DIN 18005 und TA Lärm können die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes nicht auf das neue Gebäude H8 übertragen werden. Daher wird ergänzend **ein Hinweis aufgenommen**, dass der Bauwerber für das Gebäude H8 eigenverantwortlich eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß TA Lärm zu veranlassen hat. Die aufgrund dieser Untersuchung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind eigenverantwortlich umzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.
(Siehe Änderung Punkt 1.13)

Hinweise Bodenschutz / Grundwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Der Bebauungsplan wurde unter Würdigung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg um aktuelle Hinweise zu den Themen Bodenschutz, Grundwasserschutz und Überschwemmungsgebiet ergänzt.
(Siehe Änderung Punkt 1.13)

5. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Häuslesäcker" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die im Bebauungsplan „Häuslesäcker“ getroffenen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen:
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte, zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und die der Gesunderhaltung der Bäume dienen, erlaubt, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Erschließung

Die Bauarbeiten zur Erschließung des Baugebiets sind bereits fertiggestellt.

Bei den Bautätigkeiten können diverse nicht gefährliche und gefährliche Abfälle anfallen.

Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Bereich der 1. Änderung befinden sich im Besitz der Gemeinde Himmelstadt bzw. wurden bereits an den Bauwilligen veräußert.

8. Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

9. Überschwemmungsgebiet Main

Teile des Geltungsbereichs liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main. Dies betrifft insbesondere auch das geplante Baurecht H8 auf Flurstück 5769.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um die Auswirkungen des Hochwassers auf die Änderungsfläche 1 sowie eine Aufschüttung im westlichen Bereich von Flurstück 5769 zu bewerten, wurde eine hydraulische Berechnung auf Grundlage des aktuellen Hochwassermodells für den Main durchgeführt. Der Ergebnisbericht vom 17.05.2022 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ergebnis der hydraulischen Berechnung ist, dass die maximale Wasserspiegellage (HQ₁₀₀) im Bereich von Flurstück 5769 ca. 164,48 m ü NHN beträgt. Durch die geplante Aufschüttung eines Teilbereichs des Grundstückes ergibt sich keine signifikante Veränderung der Überschwemmungsgrenzen im Untersuchungsbereich. Auch flächige Wasserspiegellageveränderungen größer/gleich +/- 1 cm sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme ergibt sich im untersuchten Szenario mit einer Aufschüttung, die über die im Bebauungsplan zulässige Aufschüttung hinausgeht, ein Retentionsraumverlust von ca. 107 m³. Eine Bebauung im Geltungsbereich ist daher erst dann zulässig, wenn der durch die Bebauung entstehende Verlust an Retentionsraum für den Main ausgeglichen wurde. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG ist für Einzelbauvorhaben zu beantragen, sofern diese im Überschwemmungsbereich des Main liegen.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll ermöglicht werden, dass ein bislang brachliegendes bzw. für eine Abwasseranlage verwendetes Grundstück in Teilbereichen bebaut werden kann. Weitere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung werden derzeit durch die Gemeinde Himmelstadt geprüft. So ist u. a. die Ausweisung eines Wohngebietes in Hanglage und somit deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains vorgesehen. Unabhängig hiervon möchte die Gemeinde Himmelstadt auch innerhalb der bestehenden Bebauung alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung nutzen.

So wurden bereits im Bereich des Friedhofs brachliegende Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Gleiches gilt für Einzelgrundstücke im Bereich der Bebauungspläne „Mausberg“.

Im vorliegenden Fall soll einem einzelnen Bauwerber, der sich der Risikoexposition durch die Lage im Überschwemmungsgebiet bewusst ist, die Möglichkeit gegeben werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häuslesäcker“ ein Wohnhaus zu errichten.

Die Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurden durch eine hydraulische Berechnung überprüft. Eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses oder eine Erhöhung des Wasserstandes sind nicht zu erwarten.

Der im Bereich der Baugrenze für Anwesen H8 im Bestand errechnete Wasserstand zeigt Fließtiefen von bis zu 1 m. Durch die Auffüllung im Bereich der Baugrenzen wird das Grundstück hochwasserfrei gehalten. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.

Da sich weder der Hochwasserabfluss noch die Höhe des Wasserstandes nachteilig verändern, sind ist auch eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung oder des Hochwasserschutzes nicht zu erwarten.

Gleiches gilt auch für nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger.

Durch die hydraulische Berechnung mit Überprüfung der Auswirkungen des Einzelbauvorhabens auf das Überschwemmungsgebiet wurde nachgewiesen, dass durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet entstehen.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Himmelstadt
c/o VG Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen

Anlage 1:

Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1	Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co. KG
2	Landratsamt Main-Spessart
3	Markt Zellingen
4	Regierung von Unterfranken
5	Regionaler Planungsverband c/o Landratsamt Main-Spessart
6	Zweckverband Abwasserbeseitigung "Zellinger Becken"
7	Stadtverwaltung Karlstadt
8	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
9	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Sachbereich 3