

Teil C



Gemeinde Himmelstadt

(Landkreis Main-Spessart)

Begründung zum Bebauungsplan „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplans „Mausberg II“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

Würzburg, den 12.05.2022
Geändert: 20.05.2022
20.07.2022
29.01.2026
05.02.2026

in Zusammenarbeit mit:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

(Unterschrift)

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Bedarfsnachweis	7
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
4.1 Allgemein	17
4.2 Landesplanerische Ziele	19
4.3 Landschaftsplan	19
4.4 Bebauungsplan	19
4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	19
4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 17 BauNVO	20
4.4.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	22
4.4.4. Einfriedung	24
4.4.5. Lage im Trinkwasserschutzgebiet	25
5. Größe des Baugebietes	26
6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
7. Fremdleitungen	28
8. Erschließung	29
8.1 Straßen und Wege	29
8.2 Kanalisation	30
8.3 Wasserversorgung	32
8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	33
8.5 Fernmeldeanlagen	33
8.6 Abfallentsorgung	33
8.7 Geothermie (Erdwärme)	34
8.8 Gasversorgung	34
9. Bodenordnende Maßnahmen	35
10. Immissionen	35
11. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	35
12. Weitere Hinweise	36
12.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler	36
12.2 Baumpflanzungen	37
12.3 Oberboden/Mutterboden	37
12.4 Unterrichtung	38
Anlage 1: Liste Träger öffentlicher Belange	40

1. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Gemeinde Himmelstadt liegt südöstlich des Mittelzentrums Karlstadt (die Entfernung nach Karlstadt beträgt ca. 7 km) und nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 23 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 27 (Fulda - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 23 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Gramschatzer Wald ca. 20 km.

In Himmelstadt befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienenengebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Würzburg und Karlstadt darstellt.

Die Gemeinde Himmelstadt stellt eine typische Pendlergemeinde für das Mittelzentrum Karlstadt und das Regionalzentrum Würzburg dar.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Mausberg IV“ dient insbesondere der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes.

Die Gemeinde Himmelstadt beachtet das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (z. B. kommunales Förderprogramm, Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, usw.). So wurden in den letzten Jahren mehrere Baulücken im Gemeindegebiet geschlossen.

Im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen für den Friedhof konnten aufgrund der geänderten Bestattungskultur zwei Baugrundstücke entwickelt werden.

Auch durch die Umnutzung von Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung wurden Flächenpotentiale im Innenbereich entwickelt.

Zurzeit befinden sich ca. 29 unbebaute, jedoch erschlossene Grundstücke für Wohnbebauung sowie ca. 4 unbebaute, jedoch erschlossene Grundstücke für Gewerbebebauung in Privatbesitz, auf die die Gemeinde Himmelstadt keinen Zugriff hat. In der Ortslage gibt es derzeit 33 nicht genutzte Objekte (Leerstände). Auf diese hat die Gemeinde ebenfalls keinen Zugriff.

Die Gemeinde Himmelstadt hat sich in der Vergangenheit bemüht, unbebaute Grundstücke zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Dies scheiterte wiederholt an der Bereitschaft der Eigentümer.

Die Nachfrage an gemeindlichem Bauland ist in der Gemeinde Himmelstadt groß und wird entsprechend dokumentiert. Die Nachfrage überschreitet seit langem das zur Verfügung stehende Angebot. Derzeit liegt eine große Anzahl an Grundstücksanfragen für das geplante Erschließungsgebiet vor.

Die Grundlagen der vorgenannten Ergebnisse liegen bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen vor.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „Mausberg IV“ zeigt, dass ein Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diesen Bedarf zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen erforderlich.

Dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Himmelstadt bis 2033 (laut Prognose Bayer. Landesamt für Statistik) soll u. a. durch die Ausweisung von attraktivem Bauland, wie dem jetzt vorliegenden „Mausberg IV“, entgegengewirkt werden.

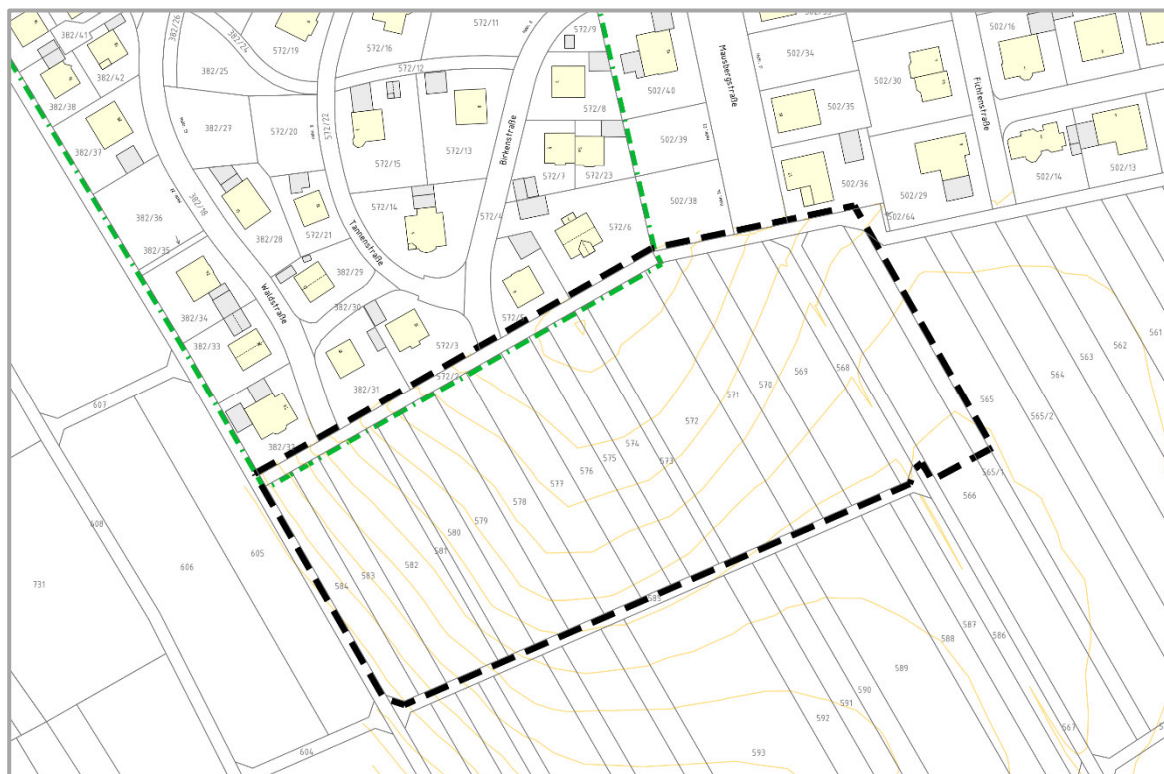
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Mausberg IV“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Himmelstadt zusammen:

Fl.-Nr. 572/2 (ehemalig Mausberg II), 463 teils, 565/1 teils, 566 teils, 567 teils, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583 und 584.

Zusätzlich werden auf einer externen Fläche, einer Teilfläche der Flurnummer 8385 der Gemarkung Himmelstadt, Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Himmelstadt.

Das Flurstück Nr. 572/2 war Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans „Mausberg II“ und diente als Anwandweg der Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Weg war ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen.

Im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs durch die Erschließung des Baugebiets „Mausberg IV“ hat dieser Weg seine ursprüngliche Funktion verloren.

Die landwirtschaftliche Erschließungsfunktion des Flurstücks 572/2 ist nicht mehr erforderlich, da die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über einen südlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg uneingeschränkt erreichbar sind. Dieser Weg gewährleistet auch künftig die notwendige Zugänglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr.

Vor diesem Hintergrund ist das Flurstück 572/2 für Zwecke der landwirtschaftlichen Erschließung entbehrlich geworden und kann daher im Rahmen der vorliegenden Planung überplant werden. Die Überplanung führt zu keiner Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung und ist aus städtebaulicher sowie funktionaler Sicht sachgerecht und vertretbar.

Das Plangebiet „Mausberg IV“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 201 m ü. NHN im Südwesten bis zu ca. 190 m ü. NHN im Norden.

Das Gelände stellt derzeit überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Himmelstadt. Das geplante Baugebiet wird an seiner nördlichen Seite an die bestehende Bebauung angeschlossen. An der östlichen Seite schließen Flächen für die Landwirtschaft an und am südlichen Rand grenzt ein Wirtschaftsweg mit dahinter liegender Fläche für die Landwirtschaft an. An der westlichen Seite schließen **im weiteren Verlauf** Waldflächen an.

Der zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,83 ha und ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Himmelstadt befindet sich raumordnerisch in einem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort weist die Gemeinde Himmelstadt Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg sowie der Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie die Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A3 und A7 sowie den Bundesstraßen B 26 und B 27 und der Staatsstraße 2300 liegt die Gemeinde Himmelstadt verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Regionalzentrums Würzburg, zum anderen zu den Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld sowie auch in Richtung Aschaffenburg und Schweinfurt.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Himmelstadt sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Himmelstadt mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Himmelstadt verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Himmelstadt auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Der Gemeinde Himmelstadt ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag **und eine Rückabwicklung des Kaufvertrages bei Nichteinhaltung der Frist** aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Himmelstadt (2008 – 2021) gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik

2008	1.736 Einwohner
2009	1.699 Einwohner
2010	1.682 Einwohner
2011	1.640 Einwohner
2012	1.639 Einwohner
2013	1.621 Einwohner
2014	1.597 Einwohner
2015	1.592 Einwohner
2016	1.562 Einwohner
2017	1.564 Einwohner
2018	1.581 Einwohner
2019	1.562 Einwohner
2020	1.542 Einwohner
2021	1.574 Einwohner (Quelle: Gemeinde Himmelstadt)

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2021 einen Rückgang aufweisen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den gesamten Landkreis Main-Spessart bis ins Jahr 2041 einen Bevölkerungsschwund um rund 4.300 auf 120.800 Personen (ca. 3,4 %).

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Himmelstadt für das Jahr 2033 einen Bevölkerungsrückgang auf 1.490 Einwohner und geht von einem Rückgang von insgesamt 3,3 % aus. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellberechnung auf der Grundlage von allgemeinen statistischen Parametern. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Entwicklung in Himmelstadt.

Die Gemeinde Himmelstadt kann in den letzten zwei Jahren einen Zuzug von jungen Familien verzeichnen. Grund hierfür ist u. a. die hervorragende verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde Himmelstadt, die den Standort für Pendler äußerst attraktiv macht.

In diesem Zusammenhang macht sich auch der vorherrschende Trend bemerkbar, dass gerade junge Familien aus Ballungsräumen - wie z.B. Würzburg - in ländliche Regionen ziehen.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,0
Unterfranken:	2,0
Landkreis Main-Spessart:	2,1

Zunächst erfolgt die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Hierbei wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von i. M. 0,3 % angesetzt: $1.540 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 46 \text{ EW}$.

Da für die nächsten 10 Jahre ein Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde Himmelstadt prognostiziert wird, wird die Bevölkerungsentwicklung gegen gerechnet. Hierbei werden die Prognosedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung angesetzt, um eine gleichbleibende Datengrundlage sicherzustellen.

Dieser ergibt sich zu $1.589 \text{ EW} - 1.490 \text{ EW} = 50 \text{ EW}$.

Hieraus resultiert ein rückläufiger Bedarf von 4 EW.

Im Rahmen der Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ergibt sich ein Negativwert, d. h. rein rechnerisch besteht kein Bedarf an Wohnbauflächen. Dem steht eine tatsächliche Nachfrage von ortsansässigen Familien, Paaren und Ortsfremden entgegen, die permanent nach Bauland nachfragen.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Himmelstadt durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 32 neue Baurechte geschaffen werden. Dies ist im vorgesehenen Nutzungsmix von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hausgruppen für die Gemeinde Himmelstadt angemessen und zukunftsweisend.

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht festgesetzt und können je nach Bedarf bei der Veräußerung durch die Gemeinde festgelegt werden. Eine flächensparende Aufteilung wird hierbei von der Gemeinde Himmelstadt berücksichtigt.

Die letzte Ausweisung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde Himmelstadt erfolgte 2005. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mausberg III“ ergaben sich ca. 20 neue Grundstücke. Die in dem Gebiet erschlossenen Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz.

Nach aktuellem Stand haben sich bereits 25 Interessenten, die an Bauland im Baugebiet „Mausberg IV“ interessiert sind, bei der Gemeinde Himmelstadt gemeldet. Das Interesse wurde wiederholt unter Benennung der geplanten Zeitschiene abgefragt, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass ein Großteil dieser Bewerber tatsächlich konkret Interesse an einem Grunderwerb hat. Es wird derzeit noch keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine belastbaren Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Im Rahmen des Umlageverfahrens werden sechs Grundstücke im Plangebiet Einlegern zugewiesen.

Somit ist bereits kurzfristig mit einer Veräußerung und Bebauung aller Grundstücke zu rechnen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, behält sich die Gemeinde Himmelstadt eine abschnittsweise Erschließung vor. Hierfür wurde das Plangebiet bereits entsprechend konzipiert. So kann die Flächeninanspruchnahme an die tatsächliche Nachfrage angepasst werden.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten.

Der Abwanderung von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Himmelstadt mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebiets entgegenwirken.

Auch die Kommunale Allianz Main-Wein-Garten ist sich bewusst, dass eine Leerstandsproblematik in den Ortskernen der Mitgliedsgemeinden punktuell zu Konflikten führen kann. Dies gilt jedoch nicht für die Gemeinde Himmelstadt, bei der kein Leerstand bekannt ist, der sich in gemeindlichem Eigentum befindet. Vielmehr werden in Bereichen, in denen noch Grundstücksteile zur Nachverdichtung bereitstehen, entsprechende Maßnahmen mit Unterstützung der Gemeinde umgesetzt.

Die Kommunale Allianz Main-Wein-Garten beschreibt auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden der Gemeinde Himmelstadt Befragungen durchgeführt.

Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Himmelstadt aktuell lediglich vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Himmelstadt mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Vereinzelt gelang erfreulicherweise auch der Verkauf einzelner Brachflächen. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Die Kommunale Allianz Main-Wein-Garten beschreibt für die meisten Gemeinden, dass die Einwohnerverluste auf Abwanderung zurückzuführen sind. Aus der Zunahme der 18- bis 65-jährigen wird eine günstige Altersstruktur abgeleitet. Gegenwärtig gibt es viele junge Familien, die in den nächsten Jahren einen erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen erwarten lassen. Sowohl aus der relativ günstigen natürlichen Entwicklung, als auch aus der Tendenz zur Abwanderung ergeben sich für die Gemeinden Herausforderungen.

Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen von anderen Gemeinden aus dem unmittelbaren Umkreis haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den Randgemeinden der Stadt Würzburg besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Gemeinde Himmelstadt stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen nicht. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung.

Zudem wären andere Standorte städtebaulich weniger gut integriert als das bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohngebiet mit dem Projektareal „Mausberg IV“.

Das Areal grenzt im Norden an bestehende Wohnnutzung. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig und bereits in der vergangenen Planung berücksichtigt worden.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage am Rand der freien Flur einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet Mausberg, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Wohngebiet. Da sich die Flächen im Plangebiet vollständig im kommunalen Eigentum befinden, ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Die Einbindung neuer Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Eine Reduzierung des Planungsumgriffs oder eine abschnittsweise Erschließung ist nicht wirtschaftlich, da bei einer Erschließung von nur wenigen Grundstücken die gesamten anfallenden Erschließungskosten auf diese Grundstücke umgelegt werden müssten.

Bei einer solchen Vorgehensweise ist zu erwarten, dass die Verkaufspreise für die dann sehr wenigen Baugrundstücke erheblich über den derzeitigen Bodenrichtwerten liegen werden, so dass es in der Folge dann wiederum schwierig sein dürfte, die zwar wenigen aber sehr teuren Grundstücke vermarkten zu können. Die Schaffung neuer „Baulücken“ durch nicht marktgerechte Verkaufspreise ist nicht die Zielsetzung der Gemeinde Himmelstadt.

Der Gemeinde Himmelstadt ist vielmehr daran gelegen, bauwilligen jungen Himmelstadter Familien Grundstücke zu erschwinglichen Baulandpreisen anzubieten, um eine Abwanderung in Nachbarkommunen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan enthält vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, wobei beim Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde die Grundstücksgröße variabel je nach Bauwunsch festgelegt werden kann. Hierbei ist es festes Ziel der Gemeinde kleine, flächensparende Grundstücke zu veräußern. Dennoch erhofft sich die Gemeinde einen Nutzungsmix an unterschiedlichen, insbesondere flächen- und ressourcenschonenden Bauweisen. Gerade für diese Bauformen müssen jedoch Investoren gefunden werden, die Mehrfamilienhäuser errichten bzw. Reihenhäuser projektieren. Um auf die Wünsche eben jener Bauwilligen flexibel reagieren zu können, sollen die Grundstücksgrößen nicht fixiert, sondern im Hinblick auf den Entwicklungsgedanken der Gemeinde noch gestaltet werden können. Gerade dadurch, dass die Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden, sollen Zuschnitte für alle Bauweisen bedarfsgerecht ermöglicht werden können. Somit soll es jeder Altersgruppe ermöglicht werden eine bedarfsgerechte Bebauung zu realisieren.

Die Gemeinde Himmelstadt ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und wird diese in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger direkt vermarkten.

Die Gemeinde Himmelstadt beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten.

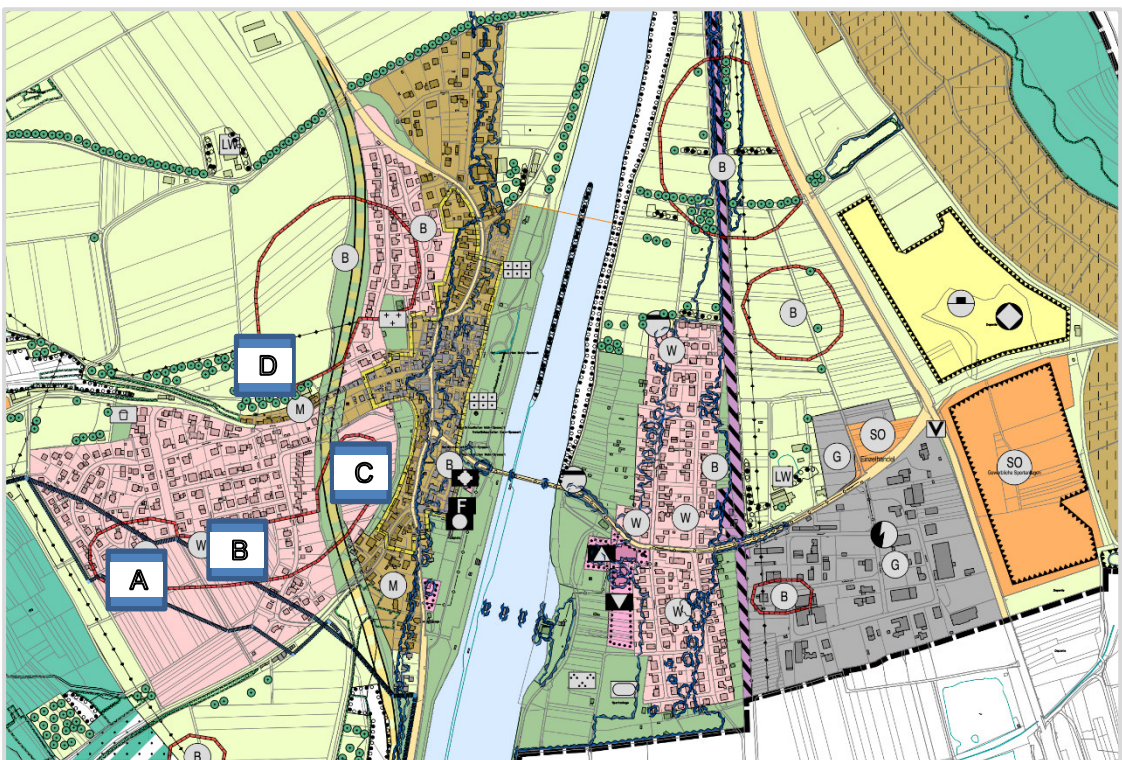
Der Bau soll in einem Zeitraum von fünf bis sieben Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zu dem sich die Gemeinde Himmelstadt verpflichtet hat, wird nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen.

Alternativenprüfung:

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden mehrere potenzielle Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbauentwicklung untersucht und miteinander verglichen. Maßgebliche Bewertungskriterien waren insbesondere die städtebauliche Einbindung, die Erschließbarkeit, die Flächenverfügbarkeit, die Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie mögliche Restriktionen wie Denkmalverdachtsflächen und die Lage in Schutzgebieten.



Fläche A, welche dem vorliegenden Plangebiet entspricht, weist insgesamt die günstigsten Voraussetzungen auf. Die Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, sodass eine städtebaulich sinnvolle Einbindung sowie eine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung gegeben sind. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde, wodurch die planungsrechtliche Umsetzung gesichert ist. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Einschränkend ist anzumerken, dass sich die Fläche in einer Denkmalverdachtsfläche befindet und im aktuell rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiet liegt. Diese Belange können jedoch im Rahmen der Bauleitplanung und der nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt und bewältigt werden.

Fläche B ist zwar ebenfalls im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, scheidet jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit aus. Darüber hinaus liegt auch hier eine Denkmalverdachtsfläche vor.

Fläche C ist ebenfalls im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, steht jedoch nicht zur Verfügung. Die Fläche ist vollständig vom bestehenden Siedlungsbestand umgeben, ohne dass ausreichende Flächen für eine sinnvolle verkehrliche Erschließung zur Verfügung stehen. Zusätzlich grenzt die Fläche unmittelbar an eine Trasse für die geplante B 26n an, was die städtebauliche Eignung weiter einschränkt, auch wenn das Projekt derzeit nicht weiterverfolgt wird. Auch für diese Fläche besteht eine Denkmalverdachtslage.

Fläche D ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entspricht somit nicht den vorbereitenden Bauleitplanungen der Gemeinde. Eine Erschließung ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich. Zudem besteht keine Flächenverfügbarkeit, und auch hier liegt eine Denkmalverdachtsfläche vor. Die Fläche scheidet daher als Entwicklungsalternative aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die untersuchten Alternativflächen entweder aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten und mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind. Vor diesem Hintergrund stellt **Fläche A** trotz bestehender Restriktionen die städtebaulich, funktional und planungsrechtlich sinnvollste Entwicklungsoption dar.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen mit dem geplanten Vorhaben deckt, entwickelt sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als W-Fläche dargestellt.

Die Gemeinde Himmelstadt hat in ihrer Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplans „Mausberg II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gefasst.

In seiner Sitzung am 14.07.2022 wurde der Entwurf zum beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mausberg II“ in der Fassung vom 20.05.2022 beraten und mit Änderungen gebilligt. Der entsprechend fortgeschriebene Plan lag nunmehr in der Fassung vom 20.07.2022 vor.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB), in der Fassung vom 20.07.2022, wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 28.07.2023 beteiligt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.06.2023.

Unter Würdigung aktueller Rechtsprechungen wurde der Beschluss vom 29.07.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mausberg IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 07.12.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatssitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Mausberg IV“ mit 6. Änderung des Bebauungsplans „Mausberg II“ im Regelverfahren beschlossen.

Die Beteiligung und die Auslegung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet.

Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023. Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Stellungnehmern mit Schreiben vom 06.02.2024 mitgeteilt.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans im Regelverfahren wurden fortgeschrieben und ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 29.01.2026 wurde in der Sitzung vom 05.02.2026 beraten und mit Änderungen gebilligt. Der Entwurf liegt nun mit Stand vom 05.02.2026 vor.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 05.02.2026 war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ auf der Internetseite der Gemeinde Himmelstadt sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportals für die Bauleitplanung Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen öffentlich einzusehen.

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 _____._____.

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

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt das Gemeindegebiet Himmelstadt im ländlichen Raum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Himmelstadt liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Himmelstadt und steht als Fläche für die Landwirtschaft an.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, **externer Ausgleichsflächen**, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche aufgrund der Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

Diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abgestimmt und sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,83 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen. Der Charakter des Baugebiets mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden.

Deshalb werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 17 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Das gewählte Maß orientiert sich an der angrenzenden, bislang realisierten Bebauung.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner und den Naturschutzbehörden erarbeitet.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Hierbei wird bewusst keine Vorgabe hinsichtlich der maximal zulässigen Wohneinheiten gemacht. Dies eröffnet die Möglichkeit auch Projekte für Mehrparteienhäuser mit Mietwohnungen und Eigentumswohnungen umzusetzen, sodass auch der hier entsprechend vorliegenden Bedarf gedeckt werden kann. Auch für diese Bauformen gibt es bereits interessierte Investoren.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt keine Vollgeschossanzahl, sondern Wand- und Firsthöhen bzw. Gesamthöhen fest.

Diese Höhen sind über einen Bezugspunkt im Bebauungsplan zu ermitteln. Die jeweiligen Bezugspunkte werden individuell für jedes Grundstück über die Höhe der angrenzenden Verkehrsanlage definiert.

Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend.

Durch Verzicht auf die Festsetzung von Vollgeschossen werden die Möglichkeiten zur Gebäudegestaltung im Rahmen der Festsetzungen optimiert. So kann bei günstiger Gebäudeeinstellung ein Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss werden, ohne dass es Konflikte mit der Vollgeschossregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert. Das gewählte Maß orientiert sich auch hier an der angrenzenden, bislang realisierten Bebauung.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Im Bereich **WA1** gilt: Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als **1,50 m** überschreiten. Auffüllungen sind bis zu **1,50 m** zulässig.

Die max. Stützwandhöhe beträgt **1,50 m**. **Als unterer Bezugspunkt für die Stützwand gilt das Gelände nach Modellierung.**

Im Bereich **WA2** gilt: Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als **1,50 m** überschreiten. Auffüllungen sind bis zu **2,00 m** zulässig.

Die max. Stützwandhöhe beträgt **1,50 m**. **Als unterer Bezugspunkt für die Stützwand gilt das Gelände nach Modellierung.**

Im Bereich **WA3** gilt: Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als **2,00 m** überschreiten. Auffüllungen sind bis zu **1,50 m** zulässig.

Die max. Stützwandhöhe beträgt **1,50 m**. **Als unterer Bezugspunkt für die Stützwand gilt das Gelände nach Modellierung.**

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe bei **WA1 und WA2** max. **7,00** m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe **10,00** m über Bezugspunkt
- Wandhöhe bei **WA3** max. **9,00** m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe **11,00** m über Bezugspunkt

Bei einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- bei **WA1 und WA2** max. zulässige Gesamthöhe von **9,00** m über Bezugspunkt
- bei **WA3** max. zulässige Gesamthöhe von **10,00** m über Bezugspunkt

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

4.4.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und sollen ein einheitliches Ortsbild sicherstellen, ohne zu große Einschränkungen für die Bauherren zu formulieren.

Für die Gebäude sind Satteldächer, Walm- und Pultdächer, auch asymmetrisch, mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus zugelassen.

Der kleinere Teil der Dachseite eines asymmetrischen Pultdaches muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Für Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 14° bis 50°, bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 28° zugelassen.

Bei Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf jedoch nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Hauptgebäude mit Pultdächern und einer Dachneigung bis maximal 15° sowie Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.

Ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind ebenfalls zulässig. Bei Photovoltaik als Paneele gilt zudem, dass die Module in einem rechteckigen Feld und dachparallel anzuordnen sind. Aufständerungen und dergleichen sind nur bei Nebengebäuden mit Flachdächern zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Ein Mindestabstand von 0,20 m zu Traufe, First und Ortgang muss eingehalten werden.

Alle geneigten Dächer über 15° Dachneigung müssen mit naturroten, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen wie für Gebäude. Bei Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Bei parallel zu Verkehrsflächen verlaufenden Garagen und Carports muss die Länge der Zufahrtstrecke auf Privatgrund ebenfalls mindestens 5,0 m aufweisen, es ist jedoch nur ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die gemeindliche Garagen- und Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Fassaden

Auch diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und sollen ein einheitliches Ortsbild sicherstellen, ohne zu große Einschränkungen für die Bauherren zu formulieren.

Zugelassen sind Holz- und Steinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.

Blechgaragen, fliegende Gebäude, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

4.4.4. Einfriedung

Zu privaten Grundstücksgrenzen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o.ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die max. zulässige Höhe ist die Geländeoberkante.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wege ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:

Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen. Die maximale Höhe gemessen ab Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Drahtgeflecht ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.

Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15x15 cm herzustellen.

4.4.5. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet „WSG III“ fand nach der ersten Beteiligungsrunde eine Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart sowie dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg statt. Daraufhin wurden zum Schutz des Trinkwassers Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebiets (WSG III) ändern kann. In diesem Zusammenhang können sich auch die Vorgaben der jeweiligen Schutzgebietsverordnung ändern. Die Bauherren sind im Rahmen von Baumaßnahmen verpflichtet, bei Betroffenheit des Wasserschutzgebiets die Vorgaben der jeweils aktuell gültigen Fassung der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Die Gemeinde muss vor Abschluss des Bauleitverfahrens und im Rahmen der Erschließung bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einen Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung stellen. Auch die privaten Bauherren haben eine Befreiung zu beantragen.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,83 ha	= 100,0 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha	= 16,8 %
./.. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha	= 2,6 %
./.. Private Grünfläche	ca. 0,06 ha	= 3,2 %
Nettobaufläche:	ca. 1,41 ha	= 77,4 %

Externe Ausgleichsfläche:	ca. 0,33 ha	= 100,0 %
---------------------------	-------------	-----------

6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn und durch den Biologen Hartwig Brönnner, Fischergasse 12, 97816 Lohr, die Unterlage zur Grünordnung und eine saP erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesen Unterlagen entnommen werden.

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 erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Mausberg IV“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Fremdleitungen von überregionaler Bedeutung im Gebiet sind nicht bekannt.

Bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom, der Energieversorgung Lohr - Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG (DIE ENERGIE) und der Bayernwerk AG zu beachten.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Mausberg IV“ erfolgt über die Waldstraße, die Birkenstraße und die Mausbergstraße.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Dadurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: b = 5,50 m
- Gehwege: b = 1,50 m

8.2 Kanalisation

Die Gemeinde Himmelstadt ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Zellinger Becken angeschlossen.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung wurde für das gesamte Ortsnetz der Gemeinde Himmelstadt eine hydraulische Berechnung der Mischwasserkanalisation beauftragt.

Grundsätzlich gilt, dass gemäß Wasserhaushaltsgesetz die Versickerung der Rückhaltung vorzuziehen ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die Ableitung in die Mischwasserkanalisation stellt eine nachgeordnete Lösung dar.

Die folgenden Varianten der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden für das Baugebiet diskutiert:

- Das anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle der Versickerung zugeführt. Aufgrund bereits erfolgter Baugrunduntersuchungen und der Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet ist eine Versickerung im Baugebiet Mausberg IV nicht möglich und nicht zulässig. Aufgrund der schlechten Versickerungswerte ist eine Versickerung auch beim in Kraft treten der geplanten Verschiebung des Wasserschutzgebiets nicht möglich.
- Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Die Ableitung des gedrosselten Niederschlagswassers erfolgt dann in den Entwässerungsgraben bzw. in den bestehenden Regenwasserkanal in der Brunntalstraße. Hierfür ist ein neuer Regenwasserkanal für die Ableitung auf einer Länge von ca. 250 m erforderlich. Zudem wäre die Rohrleitung gegen das natürliche Gelände zu führen, sodass Übertiefen erforderlich werden.
- Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Innerhalb des Neubaugebiets wird ein Trennsystem etabliert. Das Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Hierdurch wird eine hydraulische Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes vermieden und der Status quo beibehalten.

- Grundsätzlich wäre es zudem technisch möglich, das im Baugebiet anfallende Abwasser in einem Mischwasserkanal zu führen und das Mischwasser zurückzuhalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Hierfür wäre jedoch ein geschlossenes Rückhaltebecken erforderlich. Zudem würde sich der betriebliche Aufwand erhöhen und Geruchsbelästigungen sind nicht auszuschließen.
- Ein weiterer Lösungsansatz wäre auch die Bewirtschaftung des Abwassers für das Baugebiet ausschließlich über den Mischwasserkanal. Dann wäre eine Aufdimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals im Bereich Triebstraße / Pillenbergstraße erforderlich, um dessen Leistungsfähigkeit zu erhöhen und eine Anbindung des geplanten Baugebiets aus hydraulischer Sicht grundsätzlich möglich zu machen, ohne dass es zu Überlastungen kommt. Diese Variante führt aber zu weiterem Handlungsbedarf im Bereich der Mischwasserbehandlungsanlagen der Gemeinde Himmelstadt und der Kläranlage des AZV.

Ergebnis der Variantenuntersuchung ist, dass der Bau eines Ableitungskanals bis an den nächsten Regenwasserkanal in der Brunntalstraße aufgrund der Entfernung und der topografischen Lage des Baugebiets nicht zielführend ist. Hierdurch entstünden hohe Kosten, die bei einer Umlage auf die veräußerbaren Grundstücke das Baugebiet unwirtschaftlich und unattraktiv machen.

Dennoch wird es als erforderlich und zielführend erachtet, die bestehende Mischwasserkanalisation und die Kläranlage nicht weiter hydraulisch zu belasten.

Aufgrund der bekannten schlechten Versickerungswerte im Plangebiet soll daher ein Trennsystem mit einer Rückhaltung in Form eines Erdbeckens hergestellt werden. Die gedrosselte Ableitung sowie ein Notüberlauf wird an die bestehende Mischwasserkanalisation hergestellt.

Im Rahmen der Erschließung sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten, sofern Teile der Abwasseranlage zum Zeitpunkt der Realisierung innerhalb des Wasserschutzgebiets liegen. Das Wasserwirtschaftsamt verweist in diesem Zusammenhang auf die einschlägigen DWA-Regelwerke sowie die gültige Schutzgebietsverordnung.

Der bestehende gemeindliche Mischwasserkanal innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Bereich der späteren privaten Grundstücke im Rahmen der Erschließung zurückgebaut.

8.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Himmelstadt versorgt die Bürgerinnen und Bürger durch selbst gefördertes Trinkwasser aus der Feldmühlquelle.

Das Baugebiet wird mittels Ringleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

Für den Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 wird aufgrund der Nutzungsart als Wohngebiet eine lockere Bebauung und einer Begrenzung der Gebäudehöhen und somit der Begrenzung auf drei Vollgeschosse vorausgesetzt. Somit ist von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Entsprechend wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Die Löschwasserversorgung für den Erstangriff ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des Netzes wurde durch Druckmessungen überprüft. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass die erforderliche Löschwassermenge über zwei Hydranten innerhalb eines Umkreises von 300 m bereitgestellt werden kann.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu gewährleisten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

8.6 Abfallentsorgung

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

8.7 Geothermie (Erdwärme)

Aufgrund der Überschneidung des Geltungsbereichs mit einem Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) nicht zulässig.

8.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Geltungsbereich wird nicht vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Immissionen

Verkehrsträchtige Straßen grenzen nicht an.

Die Gemeinde Himmelstadt ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Himmelstadt sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Dennoch wird auf den Feldern angrenzend an den Geltungsbereich auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Um nachbarschaftlichen Konflikten durch die Anordnung von Wärmepumpen vorzubeugen, wird bei der Errichtung von Wärmepumpen auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt verwiesen und kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Gemeinde empfiehlt dieses bei der Planung zu berücksichtigen.

11. Grünordnerische Festsetzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Mausberg IV“ liegen Denkmalverdachtsflächen (Siedlung der Linearbandkeramik, der Michelsberger Kultur, der Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit. D-6-6024-0155).

Ausgraben von Bodendenkmälern (Art. 7 BayDSchG)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12.2 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Angaben zur Pflanzung von Bäumen auf privaten Flächen sind der Grünordnung zu entnehmen.

12.3 Oberboden/Mutterboden

Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BBodSchV vorrangig einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu bewahren. Erdarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Bodenaushub ist nach der abfallrechtlichen Zielhierarchie möglichst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

12.4 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

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

1	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg und Karlstadt
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt
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	Bundesanstalt für Immobilienverwaltung
12	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
13	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
15	Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co. KG
16	Ericsson Service GmbH
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
19	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
20	Katholische Pfarrei St. Jakobus d. Ä. Himmelstadt
21	Kirsch & Sohn GmbH
22	Kreisheimatpfleger Herr Georg Büttner
23	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
24	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
25	Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandrat Florian List
26	Landratsamt Main-Spessart
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	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
35	Tennet TSO GmbH
36	Verkehrsunternehmens- Verbund Mainfranken GmbH
37	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
38	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
39	Zweckverband Abwasserbeseitigung "Zellinger Becken"
40	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
41	BIL ABFRAGE
	Nachbargemeinden
42	Markt Thüngen
43	Markt Zellingen
44	Stadt Karlstadt