

Markt Oberschwarzach

Gemeindeteil Handthal

Landkreis Schweinfurt

Begründung

zur

Aufstellung des Bebauungsplans
„Südlich des Quellbachs“



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“	3
1.1	Planungsrechtliche Situation	4
1.1.1	Raumordnung	4
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.1.3	Schutzgebiete	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches	6
2.2	Dorfgebiet	6
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.4	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs	7
3	Orts- und Gestaltungsvorgaben	7
3.1	Zulässige Bauweise	7
3.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	8
4	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)	8
4.1	Vollzugsfristen	11
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6	Denkmalschutz	19
7	Bodenordnung	19
8	Erschließung	20
8.1	Abwasserbeseitigung	20
8.2	Wasserversorgung	20
8.3	Energieversorgung	20
8.4	Verkehrsflächen	20
9	Immissionsschutz	20
	Quellenverzeichnis	24

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“

Der Markt Oberschwarzach beabsichtigt für den Gemeindeteil Handthal östlich des Siedlungsgebietes auf dem Flurstück 112/1 und einer Teilfläche des Flurstücks 112, Gemarkung Handthal, einen Bebauungsplan „Südlich des Quellbachs“ für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst dabei bestehende Stellplätze sowie Teilflächen eines bestehenden Damwildgeheges.

Hierzu wurde durch den Marktgemeinderat Oberschwarzach am 19.12.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich des Quellbachs“ gefasst.

Im Gemeindeteil Handthal wurde vor einiger Zeit die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs auf Teilflächen der Flurnummer 112 geplant, die im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Weinbaubetrieb, der Gastronomie und der Pension stehen. Das Vorhaben für ein Gästehaus aus dem Jahr 2006 wurde zwischenzeitlich verworfen

Um den bestehenden Beherbergungsbetrieb nordöstlich des Plangebiets, erweitern zu können, soll der dort bestehende Wohnstandort der Betreiber, an die verfahrensgegenständliche Stelle, im direkten Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs, verlagert werden. Zu diesem Zweck soll an der gewählten Stelle eine dörflich geprägte Wohnsituation ermöglicht werden, die die ländliche Ortschaft berücksichtigt, ggf. später auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, und darüber hinaus Raum bietet für einen untergeordneten Beherbergungsraum zulässt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO ist im Plangebiet künftig auch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, die auf den 2 freien Bauplätzen im Siedlungsgebiet, die sich in privater Hand befinden, und nicht verkauft werden, aufgrund geringerer Grundstücksgrößen nicht denkbar.

Aufgrund der Lage östlich des Handthaler Bachs und südlich des Quellbachs am Ortsrand von Handthal am Übergang in die angrenzende freie Landschaft fand vorab ein Termin der Unteren Naturschutzbehörde und der Fachabteilung Wasserrecht des Landratsamts Schweinfurt zur Klärung fachlicher Vorgaben statt.

Auf Grundlage des Ortstermins wurde ein Entwurf angefertigt, der grünordnerische und wasserrechtliche Vorgaben berücksichtigt und für das Flurstück Fl.Nr. 112/1 und Teilflächen der Flurnummer 112 der Gemarkung Handthal Dorfgebietsflächen gemäß § 5 BauNVO festsetzt.

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Gemeindegebiets von Handthal und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Westlich verläuft der Handthaler Bach, nördlich liegt der Quellbach. Er umfasst die Flurnummer 112/1 und Teilflächen der Flurnummer 112 der Gemarkung Handthal.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der bestehenden Baustruktur Handthals und berücksichtigen naturschutzfachliche und wasserrechtliche Vorgaben

Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs werden konkrete Festsetzungen zur Höheneinstellung geplanter Gebäude festgesetzt sowie die Haftung für Hochwasserschäden durch den Freistaat Bayern ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll es den Bauwerbern ermöglicht werden ihr Bauvorhaben an der geplanten Stelle zu verwirklichen. Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden die aktuell noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen bauplanungsrechtlich einer möglichen Bebauung zugeführt.

Verfahrensgegenständlich ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ notwendig um durch die getroffenen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Handthal zu erreichen. Darüber hinaus begründet sich die Erforderlichkeit darauf, dass die planeretzenden Vorschriften der §§ 34 f. zur Bewältigung der aufgeworfenen städtebaulichen Fragen nicht mehr ausreichen bzw. öffentliche Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt sind. Auf das Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und die vorrangige Entwicklung des Innenbereichs wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Dem Markt Oberschwarzach liegen regelmäßig 2-4 Anfragen für Baugrundstücke pro Jahr vor. In Handthal selbst gibt es zwei klassische Baugrundstücke im Nordwesten der Siedlungsfläche. Diese befinden sich aber in privater Hand und werden derzeit nicht verkauft. Klassische Baulücken, als Nachverdichtungspotentiale, bestehen in Handthal aufgrund der besonderen dörflichen, landwirtschaftlichen Strukturen nicht. Es handelt sich dort regelmäßig um Hofstellen entlang der Dorfstraße mit tief gehenden Grundstücken, die weinbautechnisch, landwirtschaftlich oder auch vermehrt gastronomisch genutzt werden. Es handelt sich bei Handthal um einen stark touristisch geprägten Ort der besonders aufgrund seiner besonderen Ortsituation und der dörflichen Prägung zahlreiche Besucher anlockt. Innenentwicklungspotentiale sind in diesem Zusammenhang nicht vorhanden. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung ein Vorhaben ermöglicht werden, das in unmittelbarem Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich bestehenden Betrieben steht und nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden kann.

Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Planung nicht betroffen. da die Ausgleichsmaßnahmen die direkt im Anschluss an die Wohnbauflächen geplant sind und auch die Ortsrandeinzäunung im Anschluss an das Plangebiet, in Form einer privaten Pflanzpflicht festgesetzt ist. Die Tierzahl des Damwilds wird entsprechend der neu zur Verfügung stehenden Fläche für die Tiere reduziert. Die Nutzung der Fläche als Damwildgehe erfolgt nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern es handelt sich vielmehr um eine Hobby-Tierhaltung. Der künftige verbleibende Grundstückszuschnitt kann weiterhin als Damwildgehe genutzt werden.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gelenkt werden.

Für die Flächen werden Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Zudem ist laut Regionalplan die Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung kann das bestehende Gebiet nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegung 3.1 i.V.m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 soll bzw. soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.

Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen:

Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Dem Markt Oberschwarzach liegen regelmäßig 2-4 Anfragen für Baugrundstücke pro Jahr vor. In Handthal selbst gibt es zwei klassische Baugrundstücke im Nordwesten der Siedlungsfläche. Diese befinden sich aber in privater Hand und werden derzeit nicht verkauft. Klassische Baulücken, als Nachverdichtungspotentiale, bestehen in Handthal aufgrund der besonderen dörflichen, landwirtschaftlichen Strukturen nicht. Es handelt sich dort regelmäßig um Hofstellen entlang der Dorfstraße mit tief gehenden Grundstücken, die weinbautechnisch, landwirtschaftlich oder auch vermehrt gastronomisch genutzt werden. Es handelt sich bei Handthal um einen stark touristisch geprägten Ort der besonders aufgrund seiner besonderen Ortssituation und der dörflichen Prägung zahlreiche Besucher anlockt. Innenentwicklungspotentiale sind in diesem Zusammenhang nicht vorhanden. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung ein Vorhaben ermöglicht werden, das in unmittelbarem Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich bestehenden Betrieben steht und nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden kann.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die durch den verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich überplanten Flächen liegen aktuell noch im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellen landwirtschaftliche Flächen dar. Mit der geplanten Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO handelt es sich um eine artver-

wandte Nutzung die dem Flächennutzungsplan nicht entgegensteht, der in seiner grundsätzlichen Funktion als vorbereitende Bauleitplanung regelmäßig keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt. Somit ist der verfahrensgegenständliche Geltungsbereich mit seiner geringen Größe im Verhältnis zum Flächennutzungsplan als untergeordnet anzusehen. Der Markt Oberschwarzach sieht den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan somit dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an. Die Ausweisung der Dorfgebietsflächen wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung des Marktes Oberschwarzach aufgenommen und die Darstellung der Flächen dahingehend berichtigt.

1.1.3 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald. Weiter südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-BAY-07. Der westlich liegenden Handthaler Bach mit seinem Bewuchs ist im Ökoflächenkataster eingetragen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Gemeindegebiets von Handthal und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Westlich verläuft der Handthaler Bach, nördlich liegt der Quellbach. Er umfasst das Flurstück 112/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 112 der Gemarkung Handthal. Das Plangebiet bildet den Übergang zur südlich und östlich angrenzenden freien Landschaft.

In den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung wird die Flurnummer 112/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 112 der Gemarkung Handthal einbezogen. Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper - Liaslands zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Steigerwaldtrauf an.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsaufstellung umfasst insgesamt 2.255 m² und wird gegenwärtig als Damwildgehege genutzt.

2.2 Dorfgebiet

Für die Flächen werden Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen bedarfsgerecht, hinsichtlich der Gestaltung orientieren sich die Festsetzung an den örtlichen Gegebenheiten um ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen. Es wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt, da in Handthal selbst im Flächennutzungsplan nur MD-Flächen dargestellt sind. Um den bestehenden Beherbergungsbetrieb nordöstlich des Planungsgebiets erweitern zu können soll der dort bestehende Wohnstandort der Betreiber, an die verfahrensgegenständliche Stelle, im direkten Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs, verlagert werden. Zu diesem Zweck soll an der gewählten Stelle eine dörflich geprägte Wohnsituation ermöglicht werden, die die ländliche Ortschaft berücksichtigt, ggf. später auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, und darüber hinaus Raum bietet für einen untergeordneten Beherbergungsraum.

Die Fläche des Dorfgebiets mit den umgebenden Grünstrukturen beträgt ca. 2.255 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ für die Gemarkung Handthal wird als Dorfgebiet nach § 5 ff. BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich ist eine Versiegelung der Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 zulässig. Die Grundflächenzahl liegt somit unterhalb der in § 17 BauNVO vorgegebenen höchstzulässigen GRZ. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Anzahl der Vollgeschosse: E + D zugelassen, also Erdgeschoss und Dachgeschoss:

Zulässig ist ein Satteldach, wobei die Dachneigung $\leq 45^\circ$ liegen muss.

Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf maximal 4,20 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m bis max. 0,80 m über Straßenniveau der Anliegerstraße Fl.Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahn hinterkante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Handthal liegt im südöstlichen Landkreis Schweinfurt und ist über die Kreisstraße SW 47 an den Markt Oberschwarzach angebunden, der im weiteren Verlauf über Staats- und Kreisstraße an Gerolzhofen bzw. das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden ist. Das Plangebiet ist über das örtliche Verkehrswegenetz Handthals angebunden.

Das Plangebiet erreicht man in Handthal über das innerörtliche Straßennetz, direkt südlich der Anliegerstraße Fl.Nr. 13, die in östliche Richtung in die freie Feldflur bzw. die Weinberge Handthals führt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die nordwestliche Ecke des Grundstücks im Anschluss an die nördliche Erschließungsstraße.

3 Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Dorfgebietsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, festgesetzt.

Der Markt Oberschwarzach setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest.

Als Dachform ist das Satteldach zugelassen, da sich dieses harmonisch in die umgebende fränkische ländliche Baustruktur einfügt.

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Die Gebäude sind hart einzudecken. Für die Dacheindeckung sind naturrote und rotbraune Farbtöne zu wählen. Für Nebengebäude sind Metalleindeckungen zulässig.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Auf den privaten Flächen ist je 300 m² unbebaute Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein kleinkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Es wird im Osten ein 6,00 m breiter und im Westen ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen für eine 1-zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke aus heimischen Sträuchern und Heistern als private Grünfläche ausgewiesen.

Im Norden des Geltungsbereichs werden bestehende Obstbäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Süden der Dorfgebietsflächen werden im direkten Anschluss die Ausgleichsflächen angeordnet und zu diesem Zweck eine Streuobstwiese festgesetzt, die mit Regio-Saatgut für Salbei-Glatthafer-Wiese anzusäen ist.

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freifläche, Parkplätze und Andienungsbereiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Splittfuge oder Rasenfuge, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszustatten, für die es erforderlich ist.

Insgesamt ist flächensparend zu bauen und die Versiegelung von Flächen mit Beton oder Schwarzdecke, auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung und ein Umweltbericht beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer privaten Pflanzpflicht, der Festsetzung einer östlichen und westlichen Ortsrandeingrünung, der Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß, der ausschließlichen Verwendung standortgerechter, einheimischer, autochthoner Laubgehölze sowie der Erhaltung bestehender Baumpflanzungen.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Minimierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Festsetzung privater Pflanzpflichten
- Erhaltung bestehender Baumpflanzungen
- Pflanzung neuer landschaftlicher Hecken als Ortsrandeingrünung

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische, autochthone Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsflächen besitzen, aufgrund der Bestandsaufnahme, folgende Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Kategorie	Flächengröße in m ²
B I	1.298,00

Bewertung des Eingriffs

Die Eingriffsflächen werden der Eingriffskategorie Typ B* zugeordnet.

(Dorfgebiet mit GRZ \leq 0,35, hier 0,35; geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden durch

- eine Bepflanzung mit ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen
- Minimierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Festsetzung privater Pflanzpflichten
- Erhaltung bestehender Baumpflanzungen
- Pflanzung neuer landschaftlicher Hecken als Ortsrandeingrünung

gemindert.

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1.298 m²

Eingriffsschwere: Gebietstyp B* (geringer Versiegelungsgrad)

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1)

Bestandsflächen	Flächengröße in m ²	Eingriff WA 0,35	Kategorisierung
Damwildgehege	1.298	B	I
Parkflächen/Schotterfläche	198	bleibt bestehen	
geplante Grünfläche	759	wird aufgewertet	

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m ²	Faktor	Flächenbedarf in m ²
Kategorie B I	0,2-0,5	1.298	0,2	259,60
Gesamt:				259,60

begründet durch den Anteil von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Minimierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Festsetzung privater Pflanzpflichten
- Erhaltung bestehender Baumpflanzungen
- Pflanzung neuer landschaftlicher Hecken als Ortsrandeingrünung

Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Die Ausgleichsfläche für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ werden innerhalb des Geltungsbereichs, auf einem Teilstück der Flurnummer 112/1, festgesetzt.

Ausgleichsfläche	Flächengröße in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
INTERN Ausgleichsfläche A 1, Streuobstwiese im Süden	461,00	1	461,00
gesamt:			461,00

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Interne Ausgleichsmaßnahme:

Ausgleichsfläche A1– auf einem Teilstück der Flurnummer 112/1 der Gemarkung Handthal

Bestand: Damwildgehege

Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese

Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese

Maßnahmen: Ansaat mit Regio-Saatgut für Salbei-Glatthafer-Wiese aus 30% Kräuter / 70% Gräser, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, Saatgut als

Breitsaat 4 g pro m², 1-2 malige Mahd pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni, Mähgut entfernen.

Neupflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume (lokaltypische Kernobstsorten) sowie Walnuss.

Umwandlung einer Fettwiese in eine blütenreiche, extensive Streuobstwiese.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Die Tierzahl des Damwilds wird entsprechend der neu zur Verfügung stehenden Fläche für die Tiere reduziert. Die Nutzung der Fläche als Damwildgehe erfolgt nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern es handelt sich vielmehr um eine Hobby-Tierhaltung. Der künftige verbleibende Grundstückszuschnitt kann weiterhin als Damwildgehe genutzt werden.

Abnahme interner Ausgleichsmaßnahme

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten, hat der Markt Oberschwarzach mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung erfolgt.

Im Zusammenhang mit dem Artenschutz gilt:

Bodenarbeiten, z.B. Abschieben des Oberbodens, sind außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des genannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels Fortführung der Beweidung mit Damwild oder durch wiederkehrendes Mähen des Baufelds Bodenbruten auszuschließen.

4.1 Vollzugsfristen

Zeitlicher Ablauf und Vollzug

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 intern ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Gebäudes plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücksfläche erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz im Gemeindegebiet von Handthal. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind einschlägige Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Wasserschutzgebiet. Allerdings liegen die Flächen innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Handthaler Bachs im Westen sowie des Quellbachs im Norden der Fläche.

Am Handthaler Bach wurden bisher keine Überschwemmungsgebiete ermittelt oder amtlich festgesetzt. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Internet-Suche „JÜG Bayern“) ist die Aue als wassersensibler Bereich dargestellt. Dies bedeutet, dass der dargestellte Bereich vom Wasser beeinflusst wird.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

Über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften, wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Die gekennzeichneten Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

In Folge dessen spricht man von einem sogenannten Faktischen Überschwemmungsgebiet.

Im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ und der Lage des Geltungsbereichs im faktischen Überschwemmungsgebiet ist § 77 WHG zu beachten, der besagt, dass Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme hiervon ist nach § 77 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Bezugnehmend auf § 77 WHG wird ausgeführt:

Adressat des § 77 WHG sind in erster Linie Planungsträger der Länder und der Kommunen. Für sie wirken die Gebote des § 77 WHG als bauleitplanerisch erheblicher Abwägungsbelang i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 (*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind*

insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Hochwasserschutzes) i.V.m. § 1 Abs. 7 (Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen), § 2 Abs. 3 BauGB (Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.)

Ob sie darüber hinaus als objektives und unmittelbar geltendes Recht auch von allen Behörden und Nutzungsberechtigten im Sinne einer baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzung zu beachten sind, ist umstritten.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit:

Das Wohl der Allgemeinheit ist ein weiter Begriff, der inhaltlich nicht auf den Schutz bestimmter Rechtsgüter, etwa von Leben und Gesundheit, beschränkt ist, sondern alle möglichen Aspekte des Allgemeinwohls umfasst. Eine begriffliche Differenzierung erfolgt in § 77 WHG nicht.

Deshalb: keine gesteigerten Anforderungen an die möglichen Gründe des Allgemeinwohls → Eigentumsschutz ist ebenso wie nicht ex ante individualisierbare Interessen, etwa der Erhalt von Arbeitsplätzen und der Erhalt und die Schaffung von Infrastruktur erfasst.

Nicht notwendig, dass sich die Gründe des Wohls der Allgemeinheit rechtlich spiegeln lassen. Bewusst Raum für politische Entscheidung eines demokratischen Gemeinwesens und für das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde.

In erster Linie Gründe nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bei der bauleitplanerischen Abwägung.

Geltungsbereich setzt MD-Gebiet nach § 5 BauNVO fest:

- Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Wohnen und Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern vielmehr um einen Angebotsbepauungsplan des Marktes Oberschwarzach, der zunächst erst einmal sämtliche Zulässigkeiten des § 5 BauNVO im Geltungsbereich festsetzt. Folglich sind auch sämtliche zulässige Nutzungen zukünftig im Plangebiet möglich, selbstverständlich unter Einhaltung sämtlicher anderweitiger formulierter Festsetzungen. Im Zusammenhang mit den Gründen des Wohls der Allgemeinheit lassen sich hier beispielhaft Betriebe im Zusammenhang mit der Land- und Forstwirtschaft, mit potenziellen Arbeitsplätzen, sowie besonders deutlich die Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, hervorheben. Man kann aufgrund der allgemeinen Aufstellung des Bebauungsplans also zunächst nicht nur von einem individuellen Bauvorhaben ausgehen, da zukünftig, bspw. nach Aufgabe einer ersten Nutzung, eine dem Allgemeinwohl offensichtlich dienende Nutzung eintritt.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben, das als Anlass für die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ dient, lässt sich im Hinblick auf § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG ausführen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das im räumlichen Kontext mit einem nordöstlich angrenzenden Beherbergungsbetrieb steht. Das Vorhaben dient dazu, den Wohnraum der Betreiber an die verfahrensgegenständliche Stelle zu verlagern und somit weiteren Raum für weitere Gästezimmer frei zu machen und somit die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu sichern bzw. zu verbessern. Im weitesten Sinne werden durch das Vorhaben somit die Arbeitsplätze der Betreiber und der dort beschäftigten Mitarbeiter sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnraums soll außerdem eine weitere Übernachtungsmöglichkeit in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb geschaffen werden. Zu stark frequentierten Buchungszeiträumen kann somit auch ein Beherbergungsraum im Geltungsbereich bereitgestellt werden. Der Betrieb des Beherbergungsbetriebs bedingt eine permanente Verfügbarkeit der Betreiber, weshalb eine unmittelbare Ansiedlung des Wohnstandorts im direkten Umgriff unabdingbar ist um nicht wiederkehrend weitere Anwohner durch Zu- und Abfahrten der Betreiber vom Wohnstandort zum Betrieb, bzw. von Besuchern vom Ausweichstandort zum Hauptgebäude der Pension zu verursachen. Der Markt Oberschwarzach selbst verfügt in Handthal über keinerlei Bauplätze mehr die als Alternativstandort angeboten werden können, vielmehr befinden sich die 1-2 freien Bauplätze in Privatbesitz und werden nicht verkauft.

Durch die unmittelbare Sicherung und Erweiterung des Beherbergungsbetriebs im Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlich zugrunde liegenden Vorhaben profitiert der Markt Oberschwarzach auch weiterhin von den Gewerbesteuerereinnahmen des Betriebs, die sämtlichen Einwohnern des Marktes zugutekommen und somit der Allgemeinheit dienen. Außerdem profitiert der stark touristisch geprägte Ort Handthal, mit seinen zahlreichen Gastronomie- und Weinbau- Betrieben von der Sicherstellung und Erweiterung an Übernachtungsmöglichkeiten, da hierdurch auch zukünftig zahlreiche Touristen vor Ort übernachten und die Betriebe am Ort sichern können.

Die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans entspricht den Interessen des Marktgemeinderats Oberschwarzach, den von der Allgemeinheit gewählten Vertretern, da hierdurch Bauwerber mit ihrer Finanzkraft, Gewerbetreibende und somit Arbeitgeber, am Ort gehalten werden. Durch die Schaffung einer Baumöglichkeit wird eine junge Familie am Ort gehalten, die mit ihrem Nachwuchs, auch

zukünftig für die Sicherung der örtlichen Infrastruktur- bzw. Daseinsvorsorge-Einrichtungen, z.B. Kindergarten und Schule, sorgen.

Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.

§ 77 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Quellbachs“ berücksichtigt. Es werden umfangreiche Festsetzungen im Zusammenhang mit der Wasserwirtschaft getroffen.

Den Anforderungen des § 77 Satz 2 WHG wird durch die Festsetzung zwingender Retentionsmaßnahmen Rechnung getragen. So ist für die Überbauung ein Retentionsausgleich in Form einer Mulde festgesetzt. Die Mulde ist so groß auszubilden, bis der geforderte Retentionsausgleich für die überbaute Fläche bei einer Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände erreicht ist.

Neben § 77 WHG findet darüber hinaus § 78 Abs. 2 und 3 WHG Anwendung. Dieser besagt:

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können:

Eine Ausweisung des Plangebiets an anderer als der gewählten Stelle, innerhalb des Siedlungsgebiets von Handthal, ist aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit den bestehenden nördlich und nordöstlich gelegenen Betrieben nicht möglich. Vielmehr soll, um den bestehenden Beherbergungsbetrieb nordöstlich des Plangebiets, erweitern zu können, der dort bestehende Wohnstandort der Betreiber, an die verfahrensgegenständliche Stelle, im direkten Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs, verlagert werden. Zu diesem Zweck soll an der gewählten Stelle eine dörflich geprägte Wohnsituation ermöglicht werden, die die ländliche Ortssituation berücksichtigt, ggf. später auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, und darüber hinaus Raum bietet für einen untergeordneten Beherbergungsraum zulässt. Durch die Marktgemeinde Oberscharzach kann alternativ kein Bauplatz zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem liegen weite Teile des Ortes Handthal innerhalb des hochwassersensiblen Bereichs des Handthaler Bachs bzw. des Quellbachs. Sämtliche Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs liegen selbst innerhalb dieses hochwassersensiblen Bereichs (Hs.Nr. 34a, 30, 28, 26, 24, 22a, 22, 18, 16)

Eine Verschiebung des Geltungsbereichs in östliche Richtung wurde geprüft, verbessert aber die Lage im Zusammenhang mit dem Standort innerhalb des hochwassersensiblen Bereichs nicht. Darüber hinaus werden weiter östlich ergänzende immissionsrechtliche Problemstellungen verursacht, die am verfahrensgegenständlichen Standort bewältigt werden können.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt:

direkter Anschluss an die nördlich der Straße liegende Dorfgebietsbebauung. Wohnhäuser, Gastronomie usw.

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind:

hochwasserangepasste Bauweise, Auffüllung des Grundstücks + gleichzeitige Schaffung des entsprechenden Retentionsbedarfs als Ausgleich, keine Nachteile für Unterlieger bzw. Anlieger.

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden:

hochwasserangepasste Bauweise, Auffüllung des Grundstücks + gleichzeitige Schaffung des entsprechenden Retentionsbedarfs als Ausgleich, keine Nachteile für Unterlieger bzw. Anlieger.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird:

Nachweis hochwasserangepasste Bauweise + Retentionsvolumen durch Mulde im direkten Umgriff im Baugenehmigungsverfahren.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird:

vor Ort im direkten Umfeld bestehen keine technischen Hochwasserschutzeinrichtungen, vielmehr werden die anliegenden Flächen überströmt (natürlicher Rückhalt); durch die Schaffung der Retentionsmulde wird der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, das verbrauchte Retentionsvolumen wird ersatzweise hergestellt.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind:

durch die Schaffung eines entsprechenden Retentionsvolumens findet keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand statt, d.h. es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und:

Vorsorgemaßnahmen, sollen mögliche Schäden im Hochwasserfall reduzieren bzw. das Hochwasserrisiko minimieren. Bereits im Bauleitplan sind planerische Maßnahmen festgesetzt, die durch die Bauherrenschaft einzuhalten sind: _Festsetzung der Höheneinstellung für Gebäude _Retentionsausgleich _Keller mit Weißen Wannen _Wasserrechtliche Genehmigung für Bau von Keller bzw. Fundamenten _Nachweis hochwas-

serangepasste Bauweise _eigenverantwortliche Sicherungsmaßnahmen _eigenverantwortliche Berücksichtigung von Hochwasservorhersagen- bzw. warnungen, Risikovorsorge durch Versicherungen, Verhaltensvorsorge

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind:

Kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Vorgabe Höheneinstellung der Gebäude, Schaffung von Retentionsmulde, hochwasserangepasste Bauweise

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen:

Nachbarschaft, besonders Ober- und Unterlieger der Bäche sind durch das Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst, da der scheinbar wegfallende Retentionsraum im direkten Umfeld durch eine Retentionsmulde ausgeglichen wird.

(3) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, siehe 7
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und siehe 6
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
Siehe Festsetzung 11.5, hochwasserangepasste Bauweise ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Darüber hinaus Festsetzung der Höheneinstellung (11.1) und des Retentionsausgleichs (11.2)

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist auszuführen, dass sämtliche Bedingungen, die an eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 78 Abs. 2 WHG geknüpft sind, erfüllt werden:

Eine Ausweisung des Plangebiets an anderer als der gewählten Stelle, innerhalb des Siedlungsgebiets von Handthal, ist aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit den bestehenden nördlich und nordöstlich gelegenen Betrieben nicht möglich. Vielmehr soll, um den bestehenden Beherbergungsbetrieb nordöstlich des Plangebiets, erweitern zu können, der dort bestehende Wohnstandort der Betreiber, an die verfahrensgegenständliche Stelle, im direkten Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs, verlagert werden. Zu diesem Zweck soll an der gewählten Stelle eine dörflich geprägte Wohnsituation ermöglicht werden,

die die ländliche Ortssituation berücksichtigt, ggf. später auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, und darüber hinaus Raum bietet für einen untergeordneten Beherbergungsraum zulässt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO ist im Plangebiet künftig auch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die Anordnung der Baugrenze im Nordwesten des Dammwildgeheges erfolgt darüber hinaus aus städtebaulich, naturschutzfachlichen Gesichtspunkten, da weiter östlich weiterer bedeutender und zu erhaltender Baumbestand vorhanden ist und die Zufahrt des Grundstücks nur über die nordwestlichste Ecke im Kreuzungsbereich des landwirtschaftlichen Wegs zur nördlichen Erschließungsstraße möglich ist. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Punkte 2 bis 9 (siehe vorangegangene Begründung) eingehalten.

Die Vorgaben nach § 78 Abs. 3 WHG, die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben werden erfüllt. Nachteilige Auswirkungen sind bei Einhaltung der Festsetzungen unter A 11 und Schaffung des geforderten Retentionsraums nicht zu erwarten.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des Dorfgebiets ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,35 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Oberschwarzach.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden oder zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des Handthaler Bachs sowie des Quellbachs gilt für die Höheneinstellung der Gebäude:

- Die Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke muss mind. 0,50 m über Straßenniveau der Anliegerstraße Fl.Nr. 13 angeordnet werden. Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Fahrbahnhinterkante im Mittel bis zur Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

Für die Überbauung der Fläche ist ein Retentionsausgleich in Form einer Mulde von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in Richtung der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs zur natürlichen Talsohle hindurchzuführen. Die Mulde ist so groß auszubilden, bis der geforderte Retentionsausgleich für die überbaute Fläche (einschließlich Garagen und Terrassen) bei einer Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände erreicht ist. Der Retentionsausgleich ist im Baueingabeplan darzustellen und rechnerisch nachzuweisen.

Keller sind als sog. Weiße Wanne mit 1.3 – facher Auftriebssicherheit bei v.g. Wasserspiegellage von 0,40 m über Gelände auszubilden. Alternativ zu einer auftriebssicheren Bauweise, kann das Bauvorhaben auch so hochwasserangepasst ausgeführt werden, dass eine Überflutung der tief liegenden Räume (durch Einbau eines Bauwasserhaltungsbrunnens in den Kellerräumen) in Kauf genommen werden kann.

Für die Errichtung von Kellerräumen und Fundamenten sowie Rohrleitungsgräben wird wegen der Nähe zum Handthaler Bach und das damit verbundene hoch anstehende Grundwassers vorübergehend eine Grundwasserabsenkung und -Ableitung erforderlich sein, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, §§8, 10 Abs. 1 WHG i.V. m. Art. 42a Abs. 2 BayVwVfG bedarf. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Beschreibungen durch die bauausführende Firma spätestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

Für den Geltungsbereich können Hochwasserproblematiken entstehen. Bauwerber haben eigenverantwortlich Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Eine Haftung für Hochwasserschäden und etwaige Schadenersatzmöglichkeiten gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Schweinfurt, werden ausgeschlossen.

Aus einer Baugenehmigung lassen sich keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwassereinrichtungen herleiten. Es bestehen keinerlei Ansprüche auf Schadenersatz für Schäden, die auf Hochwasser oder Verklausungen zurückzuführen sind.

6 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerträgen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8 Erschließung

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalnetz des Marktes Oberschwarzach.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

8.2 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücksfläche erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz innerhalb des Ortsteils Handthal. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.

8.3 Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz der Unterfränkischen Überlandzentrale eG angeschlossen.

8.4 Verkehrsflächen

Die Dorfgebietsfläche wird an die Anliegerstraße Fl.Nr. 13, Gemarkung Handthal, " direkt im nördlichen Anschluss angebunden. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die nordwestliche Grundstücksecke.

9 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung liegt südöstlich im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung von Handthal, einem dörflich geprägten, touristisch bedeutsamen, locker bebauten kleinen Ortsteil der Marktgemeinde Oberschwarzach.

Westlich des Plangebiets verläuft der Handthaler Bach mit dicht bewachsenen Grünstrukturen aus Bäumen und Hecken entlang des Bachverlaufs. Nördlich grenzt die Anliegerstraße Fl.Nr. 13 direkt an, diese dient als Erschließung für die entstehende MD-Fläche. Über diese Straße sind drei weitere Wohnhäuser, der Weinbaubetrieb Manfred Baumann (Fl.-Nr. 74/1), der Gasthof Forellenhof (Fl.-Nr. 74) sowie die Pension Margarete (Fl.-Nr. 79) erschlossen. Im weiteren Verlauf führt die Straße als landwirtschaftlicher Weg in die freie Feldflur bzw. die an den Ort anschließenden Weinbauflächen. Nördlich der Zufahrtsstraße liegt der Quellbach und daran anschließend das Weingut Baumann, der Gasthof Forellenhof sowie weiter nordöstlich die Pension Margarete. Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich besteht ein Damwildgehege, das östlich und südlich angrenzt. Nördlich angrenzend liegen private Verkehrsflächen, die als Stellplätze für die bestehenden Betriebe Weingut, Forellenhof und Pension dienen. Sämtliche bestehende Betriebe und Flächen im Geltungsbereich bzw. im direkten Anschluss

befinden sich in Hand einer Familie, die ihren Lebensunterhalt an dieser Stelle durch die genannten Betriebe verdient. Fortan werden anstelle im Plangebiet MD-Flächen festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den örtlichen, dörflichen Gegebenheiten und lässt eine Wohnnutzung sowie Betriebe des Beherbergungswesens mit einer landwirtschaftlichen Prägung zu. Zudem wäre eine Tierhaltung möglich und kommt somit dem Vorhaben entgegen. Um den bestehenden Beherbergungsbetrieb nordöstlich des Plangebiets erweitern zu können soll der dort bestehende Wohnstandort der Betreiber, an die verfahrensgegenständliche Stelle, im direkten Umfeld des bestehenden Beherbergungsbetriebs, verlagert werden. Zu diesem Zweck soll an der gewählten Stelle eine dörflich geprägte Wohnsituation ermöglicht werden, die die ländliche Ortssituation berücksichtigt, ggf. später auch eine landwirtschaftliche Nutzung zulässt, und darüber hinaus Raum bietet für einen untergeordneten Beherbergungsraum.

Durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung sollen keine Nachteile für die umgebende Bebauung sowie für das anschließende Damwildgehe entstehen. Dieser Intension wird durch ein MD-Gebiet Rechnung getragen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD) liegen laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bei tags 60 dB und nachts bei 50 dB bzw. 45 dB.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

- Damwildgehege im Süden und Osten

Auswirkungen:

Aufgrund der Nutzung der angrenzenden Flächen im Süden und Osten kann es aufgrund der Tierhaltung v.a. zu Geruchsemissionen kommen.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Tierzahl des Damwilds wird entsprechend der neu zur Verfügung stehenden Fläche für die Tiere reduziert. Die Nutzung der Fläche als Damwildgehe erfolgt nicht aus wirtschaftlichen Gründen, sondern es handelt sich vielmehr um eine Hobby-Tierhaltung. Die Baugrenze des Plangebiets ist mindestens 11 m im Osten sowie 18 m im Süden von der Einzäunung des Damwildgeheges entfernt. Die Tiere haben darüber hinaus weitere ca. 15.000 – 20.000 m² Freigehe zur Verfügung. Bei Damwild handelt es sich um eine scheue und zurückhaltende Tierart, die sich in der Regel vom Menschen zurückzieht und sich somit auf der Fläche von der Bebauung zurückzieht. Es kommt nicht zu Geruchsemissionen, die über das Maß einer dörflichen landwirtschaftlichen Struktur, wie sie in Handthal vorherrscht, hinausgehen. Nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen, aber auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen. Verfahrensgegenständlich wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieses lässt planungsrechtlich Tierhaltung innerhalb und im Anschluss des Geltungsbereichs zu.

- Weinbaubetrieb, Gasthof und Pension im Norden bzw. Nordosten

Auswirkungen:

Aufgrund der Nutzung der angrenzenden Flächen im Norden und Nordosten des Geltungsbereichs durch den Weinbaubetrieb Baumann, den Gasthof Forellenhof sowie die Pension Margarete kann es zu verschiedenen Emissionen aus dem Fahrverkehr des Betriebs sowie der Besucher, dem Maschineneinsatz des Weinbaubetriebs sowie Geräuschemissionen aus der gastronomischen Nutzung kommen.

Bewertung der Auswirkungen:

Beim Weinbaubetrieb werden die Emissionen besonders durch den Fahrverkehr sowie den Maschineneinsatz beim Weinausbau verursacht, wobei die Betriebsflächen des Weinguts Baumann ca. 85 m nordöstlich der geplanten Baugrenze liegen. Sämtliche Anfahrten und Bewegungen bzw. Betriebstätigkeiten finden nördlich des Gebäudes des Forellenhofs oder in den betrieblichen Hallen des Weinguts statt. Der betriebszugehörige Fahrverkehr findet nördlich des Gebäudes „Forellenhof“ direkt in nordöstliche Richtung über den landwirtschaftlichen Weg zu den an den Ort angrenzenden Weinbergen statt. Auswirkungen auf das geplante Wohnbauvorhaben sind hierbei nicht zu erwarten. Bestehende Gebäudestrukturen entfalten darüber hinaus eine abschirmende Wirkung. Die Betriebszeiten des Weinguts beschränken sich auf den Tagzeitraum, in der Zeit nachts, also von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr finden keine Tätigkeiten statt. Nachteilige Auswirkungen zu Schlafzeiten sind nicht zu erwarten.

Der gastronomische Betrieb „Forellenhof“ liegt ca. 60 m nordöstlich der Baugrenze, die Außenfläche ca. 55m entfernt. Auch hier beschränken sich die Betriebszeiten auf den Tagzeitraum. Geräuschemissionen können durch Gesprächsgeräusche auf der Terrassenfläche entstehen. Die Nutzung findet lediglich in den Sommermonaten statt. Nachteilige Auswirkungen durch die Nutzung sind nicht zu erwarten.

Die Pension liegt ca. 62 m nordöstlich, wobei der Zugang an der nördlichen Seite des Gebäudes liegt. Die Nutzung beschränkt sich auf Übernachtungen mit Frühstück. Geräuschemissionen entstehen durch die An- und Abfahrt der Gäste während der An- und Abreise. Diese findet in der Regel tagsüber statt, womit keine Auswirkungen zu den Schlafzeiten zu erwarten sind.

Das geplante Vorhaben steht in Zusammenhang mit den vorgenannten Betrieben, eine Kenntnis der gegenwärtigen Situation wird vorausgesetzt.

- private Verkehrsflächen als Stellplätze im nördlichen Anschluss

Auswirkungen:

Nördlich innerhalb des Geltungsbereichs sind private Stellplätze dargestellt, die bereits vor Ort existieren und in Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb, dem Gasthof Forellenhof sowie der Pension Margarete stehen. Durch An- und Abfahrten bzw. den Parkverkehr kann es zu Geräuschemissionen kommen.

Bewertung der Auswirkungen:

Da die Nutzung der Betriebe vorrangig zu Tagzeiten stattfindet bzw. in der Pension zu Nachtzeiten Übernachtungen stattfinden kommt es nur tagsüber zu Geräuschemissionen aus dem Parkverkehr. Zwischen Stellplätzen und Baugrenze liegen 2 m, zur angrenzenden Fahrbahn sind es 6,40 m. Zu Nachtzeiten ist nicht mit Geräuschauswirkungen, die über den zulässigen Grenzwerten liegen zu rechnen, da keine Parktätigkeiten stattfinden. Tagsüber finden die An- und Abfahrten besonders vormittags zur Abreisezeit bzw. zum Start von Tagesausflügen der Übernachtungsgäste, mittags und abends zum Besuch der Gaststätte sowie nachmittags zur Anreise für die Pension statt. Nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet. Im Zusammenhang mit der Festsetzung privater Stellplätze wird die Nutzungszeit innerhalb von einem Abstand von 15 m zur Baugrenze auf den Zeitraum außerhalb von 22:00 bis 6:00 Uhr beschränkt. Darüber hinaus sind schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets so weit als möglich von den Stellplätzen entfernt anzuordnen.

- westlich und nördliche Bebauung

Auswirkungen:

Westlich und nördlich in einiger Entfernung zum Plangebiet liegen Bebauungen innerhalb von MD-Flächen. Hierbei ist jeweils die kürzeste Entfernung relevant, d.h. in westliche Richtung ist Hs.-Nr. 16 in einem Abstand von 66 m zur Baugrenze maßgebend, in nördliche Richtung liegt Hs.-Nr. 34a in einem Abstand von 22 m.

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Ausweisung von MD-Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die auch den Nutzungsstrukturen im Umfeld entspricht, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im Umgriff. Außerdem wird das Plangebiet selbst durch die bestehenden Strukturen westlich und nördlich nicht beeinflusst.

Quellenverzeichnis

BAUNVO (1990): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2017): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

URL: [https://geoportal.bayern.de/bayernat-](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-)

[las/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=122](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=122) (Abrufdatum 19.12.2017)

BAUGB & (2013): Baugesetzbuch

BLFD (2014): Bayerischer Denkmal-Atlas. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/> (Abrufdatum 19.12.2017)

FIN-WEB (2015): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Bayerisches Landesamt für Umwelt

URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> (Abrufdatum 19.12.2017)

RP (2008): Regionalplan – Region Main-Rhön 3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Würzburg, 19.12.2017
geändert und ergänzt, 09.04.2018
geändert und ergänzt, 08.10.2018

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Markt Oberschwarzach

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Schötz, 1. Bürgermeister