

Stadt: Arnstein
Stadtteil: Halsheim
Landkreis: Main-Spessart



1. Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Stadtteil Halsheim

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung)

Begründung
Endgültige Fassung



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Dezember 2018
Geändert: 11.03.2019



Engenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 60 21 80
Fax (09704) 60 21 89
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de
Partner:
Valtin Dietz, Martin Beil

Bearbeitung:
Natascha Back – Landschaftsarchitektin

Martin Beil, Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Umfang der Änderung	2
2. Verfahren	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Berichtigung	2
4. Umweltprüfung, Umweltbericht	3
5. Überschwemmungsgebiet	3
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3
7. Besonderer Artenschutz.....	3

1. Anlass und Umfang der Änderung

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ im Stadtteil Halsheim sollen Teilflächen im Westen vom Geltungsbereich ausgenommen werden. Damit werden diese Teilflächen, die an die bestehende Bebauung im Westen angrenzen, zum baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Eine entsprechende Bebauung, die den Anforderungen des § 34 BauGB entspricht, soll damit auf diesen Grundstücken ermöglicht werden.

Die Planung eröffnet damit auf den aus dem Geltungsbereich genommenen Flächen die mögliche Nachverdichtung des angrenzenden Mischgebiets (Gemischte Bauflächen) mit Lückenschluss der Bebauung und fördert die bauliche Innenentwicklung.

Die Änderung schließt das Grundstück Flur-Nr. 125 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 126 und 126/1 (alle Gemarkung Halsheim) mit insgesamt ca. 690 m² Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 121 wird eine Gartenhausbebauung innerhalb eines neuen, verkleinerten Baufensters gemäß den bisherigen Festsetzungen neu ermöglicht. Sie ersetzt diese bisherige Bebauungsmöglichkeit auf westlichen Teilen des Grundstücks in reduziertem Umfang (vorher 230 m², jetzt 100 m² Baufenster)

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans bleiben ansonsten unverändert.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Berichtigung

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens berichtigt (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB – s. Anlage)

Die bisher als Sondergebiet dargestellten Flächen werden im Umfang von ca. 690 m² in Gemischte Bauflächen in Anpassung an den westlich angrenzenden Bestand umgewandelt.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht

Gemäß den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen;

5. Überschwemmungsgebiet

Die Änderungsbereiche liegen teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Wern. (s. *bayernatlas / Naturgefahren*).

Die Wern ist darüber hinaus als eingestuftes Risikogewässer in der Gewässerkulisse der EG_HWRM-RL enthalten. (Siehe Anlage Risikokarte HQ extrem)

Innerhalb des neu festgesetzten Baufensters sind Gebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m² am Rand des Überschwemmungsgebiets zulässig. Mit der Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich entfallen Möglichkeiten der Bebauung im mindestens gleichen Umfang. Mit der Planänderung wird die Hochwasserrückhaltung daher nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, da sich die mit Kleingebäuden überbaubare Fläche insgesamt nicht wesentlich verändert.

Die mit der Berichtigung des Flächennutzungsplans neu dargestellten Gemischten Bauflächen liegen teilweise im o.a. Überschwemmungsgebiet. Sie beinhalten teilweise im Überschwemmungsgebiet liegende, bereits bebaute Flächen (v.a. Fl.Nr. 125). Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Hochwasserrückhalt sind die im Überschwemmungsgebiet liegenden, unbebauten Flächen entweder von Bebauung freizuhalten oder mit gesonderten Bauweisen (z.B. Aufständigung, mögliche Überflutung,...) herzustellen.

Nach § 78 Abs. 3, Abs. 8 WHG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

Verbotstatbestände des § 78 Abs. 4 WHG und § 78 Abs. 1 WHG für Einzelmaßnahmen sind zu beachten. Ausnahmen von den dort genannten Verboten bedürfen der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich wird nach §13a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

7. Besonderer Artenschutz

Auf die Beachtung des besonderen Artenschutzes mit den artenschutzrechtlichen Verboten der Schädigung, Störung und Tötung/Verletzung gemäß §44 BNatSchG von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützten Vogelarten wird hingewiesen.

Betroffen sind hier geschützte Vogel-Arten der Siedlungsränder und Gärten sowie potentiell Fledermausarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bäumen und Gebäuden) und die Zauneidechse (Saumlebensräume – Gras- und Krautfluren, Gebüschsäume).

Mit der Planänderung ergeben sich aber keine zusätzlichen, Verbotstatbestände auslösenden Vorhaben, die nicht bereits heute möglich sind.

Unter Beachtung folgender Konflikt vermeidender Maßnahmen bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden:

- Rodung und Schnitt von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. – 28.02.,
- Baufeldräumung in der Zeit vom 1.10. – 28.02. –
Eine Baufeldräumung ist zwischen 1.03. und 30.09 möglich, wenn zuvor (1.10. – 28.02.) das Baufeld durch tiefes Mulchen als Fortpflanzungsstätte für Vögel unattraktiv hergestellt und bis zur Baufeldräumung unattraktiv erhalten bleibt (z.B. durch Umbruch Mahd, Mulchen,...) oder vor Baubeginn durch eine Fachkraft im Bereich des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.

Sind Lebensstätten der Zauneidechse betroffen, ist das Baufeld zwischen 1.10. und 28.02. tief abzumulchen und bis zum 15. Mai bei einer max. Wuchshöhe von Gras- und Krautfluren auf ca. 10 cm Höhe abzumähen (incl. Entfernung Mähgut). Fehlen randliche Ausweichlebensräume, sind zusätzliche „Zauneidechsenhabitate“ (Totholz-/Lesesteinstrukturen) bis spätestens 15. März anzulegen. Ist dies nicht möglich sind Zauneidechsen abzufangen und in externe Lebensräume zu verbringen. Ein Fachgutachter ist einzuschalten.

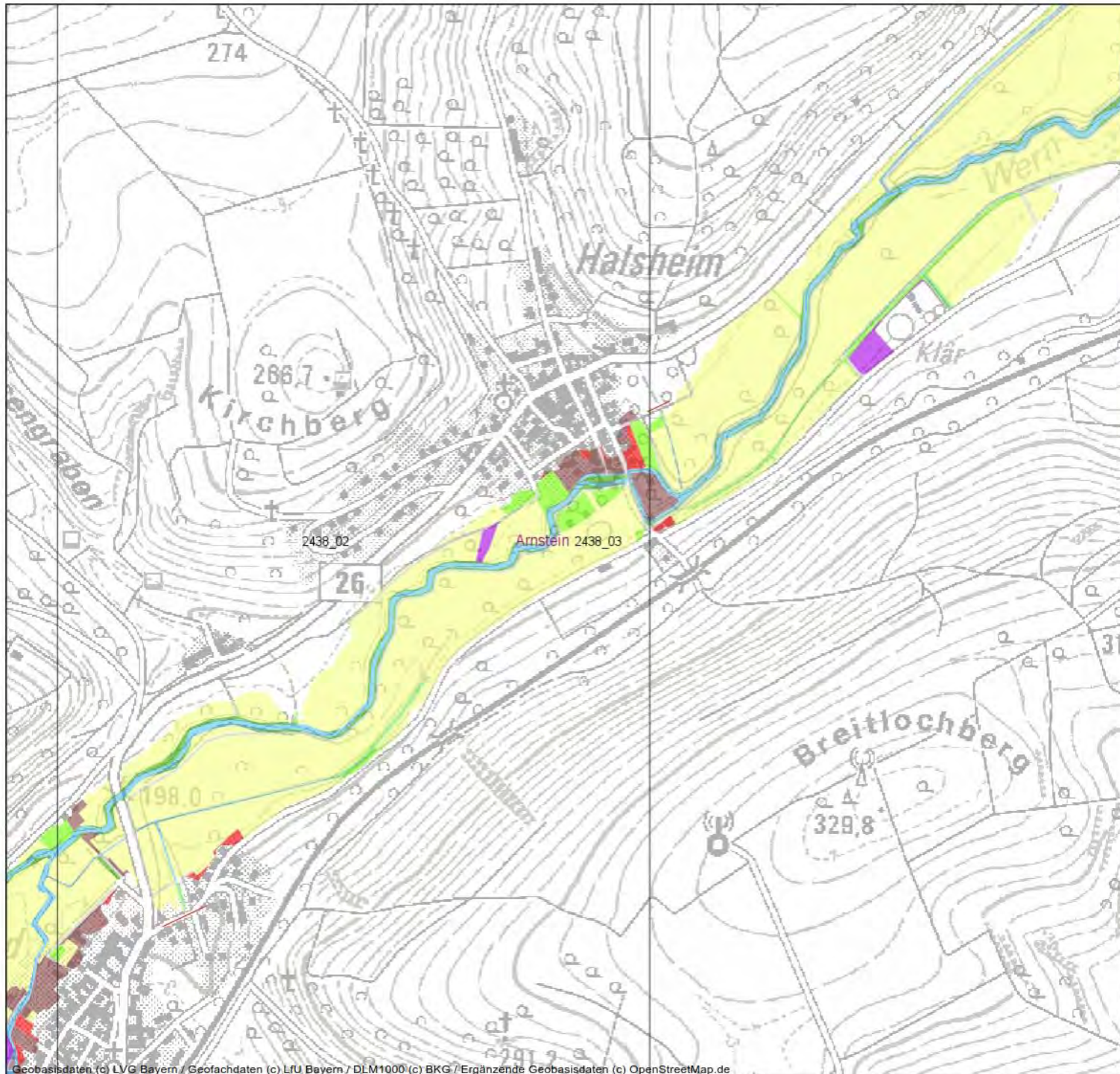
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden bei derzeitiger Habitatstruktur des Änderungsbereichs nicht erforderlich.

Da keine zusätzlichen öffentlichen Eingriffsvorhaben auf neuer Trasse vorgesehen sind, liegen die Maßnahmen der relevanten Flächen auf privaten Grundstücken und in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

Arnstein den

.....

Erster Bürgermeister



Zeichenerklärung

- Blattschnitt
- Pegel
- Mobile Elemente
- Deiche, Wände, Sperrbauwerke
- Gesteuerte Flutpolder, Rückhaltebecken
- Betrachtungsgrenze
- PRTR-Standort
- Badegewässer
- Trinkwasserschutzgebiet
- Heilquellschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Bauensembles
- Zusätzliche Ü-Fläche bei Versagen der HWSE
- Fließgewässer, Hafenecken
- Stehende Gewässer
- Wohnbauflächen
- Flächen gemischter Nutzung
- Flächen besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbeflächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen; Siedlungsfreiflächen
- Wald
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Sonstige Flächen
- Betroffene Gemeinden
- Gemeinden
- Landkreise

Regierung von Unterfranken
 Regierung von Mittelfranken
 Regierung von Oberfranken
 Regierung der Oberpfalz

Hochwasserrisikomanagementplan Main - Projektserver

Planbezeichnung: **ANLAGE**
Risikokarte HQextrem

Maßstab:
1 : 10.000