



Markt Großheubach

Landkreis Miltenberg

**Aufstellung
Bebauungsplan „Am Tannengraben“
gemäß §§ 2 ff. BauGB
im Parallelverfahren
gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2 **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 **Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 **Flächennutzungsplan**
- 3 **Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 **Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 **Städtebauliches Konzept / Erforderlichkeit der Planung**
- 4.2 **Art der baulichen Nutzung**
- 4.3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5 **Freileitung**
- 4.6 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.7 **Straßenerschließung**
- 4.8 **Ver- und Entsorgung**
- 4.9 **Hinweise**
- 5 **Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht**
- 5.1 **Grünordnungsplan**
- 5.2 **grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 6 **Flächenbilanz**
- 7 **Aufstellungsverfahren**
- 8 **Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

Anlage 1 Schallschutz

Anlage 2 Grünordnungsplan Begründung

Anlage 3 Umweltbericht

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurde in der Gemeinderatsitzung am 10.09.19 ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Markt Großheubach und Herrn Daniel Kremer geschlossen, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes regelt.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus mit integriertem Bürogebäude und Garage geplant. Dieses soll von einer Ausstellungsfläche umgeben sein und als Schaugarten dienen. Der Schaugarten wird die Fauna und Flora in ihrer Artenvielfalt und Unterschiedlichkeit zu jeder Jahreszeit präsentieren.

Die Erweiterung des Geschäftsfeldes ist notwendig, da auf dem benachbarten Betriebsgelände keine Möglichkeit besteht, einen Schaugarten zu errichten.

Das vorhandene Gebäude im geplanten Baugebiet ist in einem maroden Zustand und soll abgerissen werden.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich/gärtnerisch durch die Firma Kremer Gartengestaltung GmbH genutzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

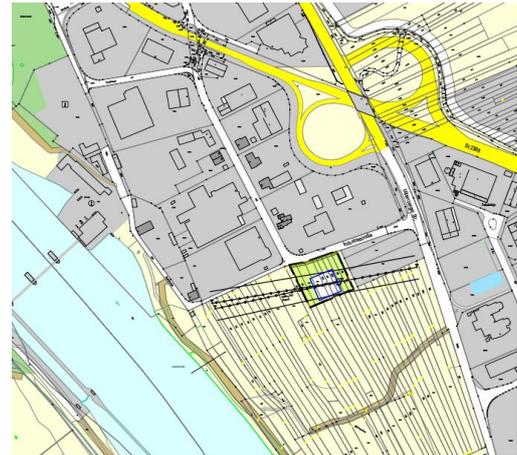
2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach ist der vorgehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tannengraben“ geändert werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Vorgesehene Änderung Flächennutzungsplan

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortszentrums von Großheubach und grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern (Teilbereiche):
6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911 und 6913

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,33 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 135 - 136 m ü. NN, das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

Nordosten: 6904 (Teilbereich)
Südosten: Teilbereiche 6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911, 6913
Südwesten: 6914 (Teilbereich)
Nordwesten: 5770/1 (Teilbereich) - Industriestraße

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept / Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der Bauflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes. Hier soll ein Wohnhaus mit integriertem Büro und Schaugarten entstehen, das zum bestehenden Betrieb „Kremer's Gartengestaltung GmbH“, Industriestraße 33 gehört. Dieser soll die Fauna und Flora in ihrer Artenvielfalt und Unterschiedlichkeit zu jeder Jahreszeit präsentieren und als Geschäftsmodell dienen.

Das Grundstück grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II an. Durch die Umnutzung von lt. Flächennutzungsplan Gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet (SO) Garten- und Landschaftsbaum mit Wohnnutzung entsteht eine erhebliche Aufwertung der Flächen, insbesondere durch die geplante Schaffung eines Schaugartens.

Es sprechen v. a. auch folgende städtebauliche und weitere öffentlich-rechtliche Aspekte für die Planung:

- Die überplante Fläche grenzt an eine bislang nur einseitig angebaute Straße an. Mit der Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen kann in flächen- und öffentliche Mittel schonender Weise neues, konkret nachgefragtes Bauland bereitgestellt werden.
- Die ausgewiesene Fläche gehört zu einem langjährig bereits bestehenden Wirtschaftsbetrieb mit ca. 13.000 m² Fläche vor Ort, der aus betriebswirtschaftlicher Sicht dringend auf Erweiterungsflächen angewiesen ist. Die Ausstellungsflächen sind diesem Betrieb zuzuordnen. Ohne Erweiterung im räumlichen Zusammenhang kann der bestehende Betrieb nicht am Ort gehalten werden; zumindest eine Abwanderung (vollständige Betriebsverlegung) ist sonst zu befürchten - mit nachteiligen Folgen für die örtliche wirtschaftliche Infrastruktur (Arbeitsplätze, Gewerbesteuerereinnahmen etc.).
- Die Art der beabsichtigten Nutzung (Schaugarten, großräumig begrünte Freiflächen) stellt aus städtebaulich-ökologischer Sicht einen idealen Übergang von der bestehenden gewerblichen Siedlungsstruktur zur freien Natur dar (angrenzend: regionaler Grünzug).
- Auf dem Gebiet der Gemeinde stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung, die in engem Siedlungszusammenhang dieselbe städtebauliche und betriebswirtschaftliche Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweisen – dies umso mehr als der Betriebsinhaber bereits Eigentümer der Flächen ist. Eine vollständige Betriebsverlegung innerhalb des Gemeindegebietes würde schon allein an der mangelnden Verfügbarkeit von Alternativgrundstücken scheitern. Zudem würde dies einen weitaus größeren Flächenverbrauch nach sich ziehen, als lediglich eine Betriebserweiterung an Ort und Stelle.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Vorgabe für die Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) Garten- und Landschaftsbau mit Wohnnutzung nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- 1 Wohnung, Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ein dem betrieblichen Zweck dienendes Wohngebäude mit integriertem Büro
- Anlagen des Garten- und Landschaftsbaues sowie Baumschule mit Ausstellungsflächen

Dem Sondergebiet (SO) wird der immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde auf 0,65 festgesetzt.

Es ist ein Einzelhaus mit bis zu 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m (Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut; Bezugspunkt Oberkante Straße in Gebäudemitte).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine großzügige Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Gebäudestellung im Grundstück innerhalb der Baugrenzen sorgt. Einer übermäßigen, städtebaulich unerwünschten baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (BMZ, GRZ) entgegengewirkt. Die zwingende räumliche Situierung der späteren Bebauung in Richtung Straße ist mit dem Zweck der Freiflächengestaltung (Schaugarten, dem beschränkt-öffentlichen Verkehr zugänglich) nicht zu vereinbaren, da diese Flächen an die öffentliche Straße angrenzend entstehen sollen. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig. Für das Sondergebiet ist die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Freileitung

Im Geltungsbereich kreuzt eine 20 kV Freileitung mit einer Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungsachse. Die 20 kV Freileitung wird im Einvernehmen des Marktes Großheubach und dem Bayernwerk auf der Grundlage des unter 1 erwähnten städtebaulichen Vertrages (Regelung zur Kostenlast) zurückgebaut.

4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Abstandsflächen | Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. |
| 2. Dachneigung | 0° bis 45°, Mansardendächer bis 80° |
| 3. Dachform | zulässig sind alle Dachformen, |
| 4. nicht überbaute Grundstücksflächen | Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. |

4.7 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Industriestraße.

4.8 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Wohnhauses mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu versickern bzw. für eine Bewässerung der Pflanzflächen zu speichern.

4.9 Hinweise

- | | |
|-------------------------------|---|
| Abwasser | Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Kellergeschosse, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten. |
| Solar- und Regenwasseranlagen | Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen. |

Schalltechnischer Orientierungswert	<p>Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet. Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel Y0285.011.01.002 vom 10.02.2020 (Anlage 1 zu dieser Begründung) ermittelt.</p> <p>Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB(A) nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)</p> <p>(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)</p> <p>Schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion sollten durch eine geeignete Grundrissgestaltung vor dem Verkehrslärm der benachbarten Staatsstraße St 2309 und der Miltenberger Straße geschützt werden. Alternativ ist die Belüftung der Aufenthaltsräume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.</p> <p>Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln.</p> <p>Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.</p>
Beleuchtung auf priv. Grundstücken	<p>Für die Außenbeleuchtung ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig.</p>
Bodendenkmäler	<p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies 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.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG</p> <p>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.</p>

Bodenschutz	Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Versickerung	Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisterne zu sammeln. Belagsflächen sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser ist seitlich zu versickern. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeistellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei.
Wasserversorgung, Grundwasserschutz	Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

5 Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht

5.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde ebenso vom Büro Trölenberg + Vogt erarbeitet wie der Umweltbericht (Anlagen 2 und 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan integriert.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Ausgleichsflächen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB) und Ausgleichsflächen

6 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiet (SO)	900,00	28 %
Private Grünfläche (Baumreihe)	182,14	6 %
Schaugarten	2106,77	66 %
Gesamtfläche	3188,91	100 %
Ausgleichsmaßnahmen extern	siehe Anlage 2 Grünordnungsplan	

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dinglich gesichert (vgl. städtebaulicher Vertrag).

7 Aufstellungsverfahren

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch allgemeine Zugänglichmachung der Verfahrensunterlagen in der Fassung vom 21.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.08.2020 hat in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020 stattgefunden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 30.09.2020 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Gemeinde Collenberg
9. Gemeinde Laudenschbach
10. Gemeinde Röllbach
11. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
13. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
14. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
15. Landratsamt Miltenberg
16. Markt Bürgstadt
17. Markt Kleinheubach
18. PLEdoc GmbH, Essen
19. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
20. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
21. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg

22. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
23. Stadt Miltenberg
24. Stadt Klingenberg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Markt Großheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 05.05.2006

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Großheubach
Rathausstraße 9
63920 Großheubach

aufgestellt:

Großheubach, den 04.01.2021

.....
Gernot Winter
1. Bürgermeister

Bearbeitung

IE INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BE MILTENBERG
DIPLOMINGENIEUR (FH)

 **TRÖLENBERG + VOGT**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Grünewaldstrasse 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
info@tv-landschaft.eu www.tv-landschaft.eu