

# Aufstellung Bebauungsplan Zehentwörth II

## 1. Ausgangslage und rechtliche Beurteilung

Das Grundstück Fl.-Nr. 286/2 (ehemaliges Geisler-Grundstück) ist im rechtsverbindlichen FNP der Gemeinde Sand al MI-Gebiet ausgewiesen. Mit Genehmigungen vom 17.11.88 wurde der Gartenteich auf dem Grundstück zum Teil verfüllt, mit Vorbescheid vom 6.7.88 Böschungen an der Ostgrenze (entlang Ochsenwiese) angelegt und mit Genehmigung vom 28.5.2001 die restliche Verfüllung des Gartenteiches vorgenommen.

Die Fläche liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Im Hochwasserrisiko-Management der bayerischen Wasserwirtschaftsamt liegt die Fläche in den auf der Homepage veröffentlichten Karten teilweise im Bereich HQ 100. Allerdings ist bei den Karten folgender Sachverhalt zu berücksichtigen, der als Vorbemerkung zu den Karten veröffentlicht ist:

*„Für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten wurden die modernsten hydraulischen Rechenmodelle eingesetzt und hochaufgelöste, aus Befliegungen abgeleitete digitale Geländemodelle verwendet. Die Ergebnisse wurden mit größtmöglicher Sorgfalt nachbearbeitet und von den Wasserwirtschaftsämtern auf Plausibilität geprüft. Dennoch besitzen sie von ihrer Detailschärfe her einen „nur“ überörtlichen Charakter. Sie wurden nicht mit dem Ziel erstellt bzw. sind an mehreren Gewässerstrecken nicht dazu geeignet, flurstücksscharfe Aussagen zu treffen. Damit unterscheiden sie sich deutlich von den Karten, die für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten verwendet werden und die deshalb eine deutlich höhere Detailschärfe aufweisen. Aus diesem Grund wurde für die Hochwassergefahrenkarten der Darstellungsmaßstab auf 1:10.000 begrenzt. Auf diesen Maßstab ist auch die Zoomfunktion im Kartendienst begrenzt. Die Verwendung der Karten mit einem detailschärferen Maßstab ist nicht freigegeben!“*

Quelle: <http://www.hopla-main.de/index.php/hochwassergefahrenkarten/erstellung>

Dies bedeutet: Die vom WWA im Internet veröffentlichten Karten sind nur beschränkt aussagefähig.

Für die Bauleitplanungen in faktischen Überschwemmungsgebieten gelten die §§ 5 Abs. 2 und § 77 WHG. Für die Anwendbarkeit des § 77 WHG gibt es unterschiedliche Auffassungen. Eine davon vertritt Herr Pillhofer in seinem Schreiben vom 3.8.15.

Eine andere Position beinhaltet eine gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) vom Mai 2011:

- *„Für die Anwendbarkeit des § 77 WHG ist entscheidend, dass das faktische Überschwemmungsgebiet tatsächlich noch eine Rückhaltefunktion hat, diese soll grundsätzlich erhalten bleiben (Erhaltungsgebot). Es kann sich daher im Regelfall nur um größere unbebaute Flächen*

*handeln, die noch einen relevanten Beitrag zum Hochwasserschutz leisten. Kleiner Lücken in einer bestehenden Bebauung werden dies regelmäßig nicht leisten.“*

Nach dieser Auffassung spielen kleine Flächen, die in einer Baulücke wie in Sand liegen, eine untergeordnete Rolle. In Bayern wird offensichtlich eine andere Meinung vertreten.

## **2. Anfrage beim WWA Bad Kissingen wegen Bebaubarkeit des Grundstückes**

Schreiben des WWA vom 9.9.14 an die Gemeinde Sand:

- *„(. . .) wird das Grundstück 286/2 nach den neuesten Berechnungen größtenteils bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt. Die Einstauhöhe ist relativ gering (deutlich weniger als 50 cm), ein Einfluss auf den Hochwasserabfluss ist nicht gegeben. Nach der gültigen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Mains ist das Grundstück nicht betroffen.*
- *Eine Bebauung des Grundstückes hat, wenn der verloren gegangene Retentionsraum ausgeglichen wird, keinen negativen Einfluss auf das Hochwassergeschehen. Somit kann aus unserer Sicht einer Bebauung unter entsprechenden Randbedingungen (Retentionsraumausgleich, Gebäude muss gegen ein 100-jährliches Hochwasser sicher sein, ggf. entsprechende Lagerung wassergefährdender Stoffe) zugestimmt werden.“*
- *Wir empfehlen die Bebaubarkeit des Grundstückes vorab beim LRA Haßberge abzuklären.“*

## **3. Möglichkeit der Bebauung in Wörth und Siedlung.**

Die Bauanfrage der Familie Wilsch und die Bereitstellung einer Fläche durch Frau Kalmbach zeigt, dass offenbar bei Anwohnern in Wörth und Siedlung ein Interesse besteht, im dortigen Bereich Gebäude zu errichten. Die Aufstellung des Bebauungsplans ELT-Auen in Eltmann zeigt ferner, dass die Behörden bereit sind, Bebauungen im Hochwasserbereich zu akzeptieren, wenn vor Ort Retentionsflächen geschaffen werden.

Zum Vergleich: Die überplante Fläche im Baugebiet ELT-Auen in Eltmann beträgt ca. 3 ha, in Sand (Zehentwörth II) knapp 1 ha, für den Retentionsausgleich in Eltmann werden ca. 5500 m<sup>3</sup> errechnet, für Sand ca. 3762 m<sup>3</sup>. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass bei den südlichen Bauplätzen in Sand (Zehentwörth II) nur die Grundfläche für die Gebäude aufgefüllt werden darf, die Grünflächen müssen auf der bestehenden Geländehöhe verbleiben. Diese Minderung beim Retentionsraum ist bei der o.g. Zahl nicht berücksichtigt.

## **4. Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **1. Gemeinderatssitzung vom 17.3.2015**

- *„Fläche Geisler, Fl.-Nr. 286/2 (ehemalige Abstellplätze für Fahrzeuge)  
Die Fläche ist nach Ansicht von Herrn Pilhofer bebaubar, wenn die Nutzung der Flächen an die Hochwassersituation angepasst werde. Dies sei mit geringen Auflagen machbar.*
- *(. . .)*

- *Landratsamt Haßberge Baurecht*  
Am 6.3.15 sprechen Bgm Ruß und VA Kluda bei Frau Friedrich, Abteilungsleiterin Baurecht, am LRA Haßberge vor. Frau Friedrich hält aus baurechtlicher Sicht eine Bebauung für möglich, wenn die entsprechenden Auflagen erfüllt werden. Sie möchte von Herrn Pilhofer eine schriftliche Stellungnahme zu seinen Ausführungen. Sie ist bereit, in einer Teilbürgerversammlung die rechtliche Position darzulegen.“  
(Quelle: Auszug aus dem Protokollbuch der Gemeinde Sand a. Main)

## 2. Bürgerversammlung am 5.5.15

- *„Hinsichtlich des Gelder-Geländes deutete er (Anmerkung: Bürgermeister Ruß) an, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen könnte, falls der Vorentwurf die Zustimmung des Landratsamtes findet. Sollte es soweit kommen, können die Bürger und die Träger öffentlicher Belange dann ihre Einwände geltend machen.“*

(Quelle: Zehn Häuser auf dem Gelder-Gelände geplant, Haßfurter Tagblatt vom 7.5.2015)

## 5. Problemstellung

Ein Investor hat eine Fläche, die im FNP der Gemeinde Sand als MI ausgewiesen ist. Sie liegt nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines, wird aber nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes bei einem hundertjährigen Hochwasser teilweise überschwemmt. Wenn bestimmte Auflage erfüllt werden, kann das Grundstück aus Sicht des WWA Bad Kissingen bebaut werden.

Demgegenüber stehen die Belange der Anwohner, die bereits jetzt in diesem Gebiet, und die erwarten, dass ihre Situation im Überschwemmungsgebiet nicht verschlechtert wird.

Der Investor hat ein Anrecht darauf, dass geprüft wird, ob und in welchem Umfang seine Fläche bebaut werden kann. Genauso haben die Anwohner das Anrecht, dass ihre Schutzwürdigkeit geprüft wird. Das rechtliche Instrumentarium, diese Belange in Einklang zu bringen, ist der Bebauungsplan.

## 6. Aufstellung des Bebauungsplans „Zehentwörth II“

### 6.1 Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 2.7.15

- „1. Für das Gebiet Flurstücks-Nr. 286/2 wird ein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB.
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel einer südlichen Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes auf dem Flurstück Nr. 286. Die Nutzung wird als Gemischte Baufläche (MI) gemäß § 6 BauNVO mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO. Gemäß §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

- 3. Zugleich wird beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt einen Erschließungsvertrag mit dem Investor auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen.
- 13:2“

(Quelle: Auszug aus dem Protokollbuch der Gemeinde Sand)

## 6.2 Begriffserklärungen

### 6.2.1 Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren bezieht sich vor allem auf Belange des Naturschutzes. Es wurde gewählt, weil das Plangebiet weniger als 1 ha (Obergrenze 2 ha) umfasst und somit keine großen Auswirkungen bezüglich des Naturschutzes auf die Umgebung zu erwarten sind. Außerdem ist es eine Fläche der Innenentwicklung, d.h. die Fläche wurde auch bisher schon gewerblich genutzt.

### 6.2.2 Verkürzung der Auslegefrist

Die Verkürzung der Auslegefrist wurde auf zwei Wochen verkürzt, weil die maßgeblichen Behörden (Baurecht, Wasserrecht, Immissionsschutz, Naturschutz) schon seit über einem halben Jahr eingebunden sind. Außerdem wurde die Öffentlichkeit durch Informationen in der Gemeinderatssitzung vom 17.3.15 und der Bürgerversammlung vom 5.5.15 ausführlich in Kenntnis gesetzt

## 6.3 Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Zehentwörth II“

Amtliche Bekanntmachung vom 9.7.2015 im Amtskasten der Gemeinde und im Internet

## 6.4. Durchführung der Bürgerbeteiligung in der Zeit vom Montag, 20. Juli 2015 bis einschließlich Montag 3. August 2015

Sand, den 6.8.15

gez. Ruß

1. Bürgermeister