

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„SCHLEIFRAIN“

GEMEINDE HAFENLOHR
OT WINDHEIM
LANDKREIS MAIN-SPESSART



Stand: 30.06.2025 | Zeichnerischer Teil: Vent_N | Bearbeiter: FH, AK



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Aufstellungsverfahren.....	7
2.1 Planungsvorgaben	7
2.2 Rechtsgrundlagen	8
2.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	8
2.2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
2.2.3 Verfahrenswahl	9
2.3 Bedarfsnachweis	9
2.3.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	10
2.3.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale.....	12
2.3.3 Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung	14
2.4 Verfahrensverlauf	16
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	17
3.1 Lage im Gemeindegebiet	17
3.2 Geltungsbereich.....	18
3.3 Topographie und Oberflächenabfluss	19
3.4 Verkehrserschließung	20
3.5 Bebauung und Nutzung.....	20
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt	21
3.7 Altlasten und Kampfmittel	22
3.8 Untergrundbeschaffenheit	22
3.9 Wasserwirtschaft	22
4. Ziele der Planung und städtebauliche Konzeption.....	23
4.1 Ziele der Planung	23
4.2 Städtebauliche Konzeption	24
4.2.1 Städtebau und Baukörper	24
4.2.2 Grünordnung und ökologisches Bauen	24
4.2.3 Bedarfsbegründung	25
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	26
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	26
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.2.1 Grundflächenzahl.....	26
5.2.2 Wandhöhe	27
5.2.3 Geschossigkeit	27

5.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen.....	28
5.3.1	Bauweise, Hausformen.....	28
5.3.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	28
5.3.3	Stellung baulicher Anlagen.....	29
5.4	Grünflächen, Grünordnung.....	29
5.4.1	Begrünung der Freiflächen	29
5.4.2	Pflanzgebot Straßen- und Hausbaum.....	29
5.4.3	Pflanzgebot Randeingrünung.....	30
5.4.4	Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	30
5.4.5	Umsetzung, Erhalt, Ersatz	30
5.5	Gestaltung der Gebäude.....	30
5.5.1	Satteldächer	30
5.5.2	Flach- und Pultdächer.....	31
5.5.3	Anlagen zur Nutzung der Solarenergie	31
5.5.4	Giebelbreite, Firstlänge, Gebäudelängsrichtung	32
5.5.5	Außenwandflächen	32
5.5.5	Gestaltungsregeln für Satteldächer	32
5.6	Gestaltung der Freiflächen	35
5.6.1	Geländeveränderungen.....	35
5.6.2	Einfriedungen	35
5.6.3	Mülltonnen/Müllbehälter.....	35
5.6.4	Haustechnische Anlagen.....	36
5.6.5	Vorgärten	36
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	36
6.1	Verkehrerschließung	36
6.2	Trink-, Brauch- und Löschwasser	36
6.3	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	37
6.4	Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen.....	38
7.	Durchführung des Bebauungsplans	38
8.	Flächenbilanz	39
9.	Abwägungsrelevante Belange	39
9.1	Natur und Landschaft	39
9.2	Artenschutz und geschützte Biotop.....	40
9.3	Bodenfunktion, Boden- und Grundwasserschutz.....	40
9.4	Sonstige Belange	41
10.	Alternativprüfung	41
10.1	Alternative Flächenpotentiale.....	41

10.2	Alternative Nutzungskonzepte	41
11.	Gesamtabwägung	42
12.	Anlagenverzeichnis	42

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Hafenlohr hatte bereits begonnen, das Bauleitplanverfahren für das Gebiet gemäß §13b BauGB zu durchlaufen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2019 gefasst und die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2022 bis 25.05.2022 durchgeführt. Im August 2023 sollte die förmliche Beteiligung durchgeführt werden.

Da jedoch mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) v. 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) dem Verfahren die Rechtsgrundlage entzogen wurde, muss das Verfahren komplett neu durchlaufen werden.

Daher wurde am 30.06.2025 ein nochmaliger Aufstellungsbeschluss gefasst, um das Verfahren nun wieder im Regelverfahren zu durchlaufen.

Sämtliche vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem begonnenen Verfahren wurden in die aktuelle Plangrundlage des Vorentwurfs eingearbeitet.

Deswegen wird in dieser Begründung auch auf Abstimmungen mit den Behörden und TÖB's verwiesen, die vor dem neuen Aufstellungsbeschluss liegen, nach wie vor aber Gültigkeit besitzen. Die Planung wurde seit dem letzten Verfahrensschritt des nun unzulässigen Verfahrens dahingehend geändert, dass die Anregungen und Bedenken berücksichtigt wurden. Weiterhin wurde die Fläche für das Regenrückhaltebecken verlegt. Weitere wesentliche Änderungen haben nicht stattgefunden.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht notwendig, da sich der Bebauungsplan vollständig aus den Festsetzungen des FNP entwickelt.

Aufgrund des aktuell vorhanden Wohnraumbedarfs soll nun verbindliches Baurecht für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ geschaffen werden.

Gemäß der „Statistik kommunal 2024“ des bayerischen Landesamtes für Statistik weist die Gemeinde nach einem stetigen Wachstum während der 1990er und 2000er Jahre seit Beginn der 2010er Jahre stagnierende und z. T. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen auf. Hauptursache hierfür ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, d. h. der Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburten. Die Wanderungsbewegungen, d. h. Zuzüge und Fortzüge, halten sich demgegenüber die Waage und zeigten zuletzt positive Tendenzen.

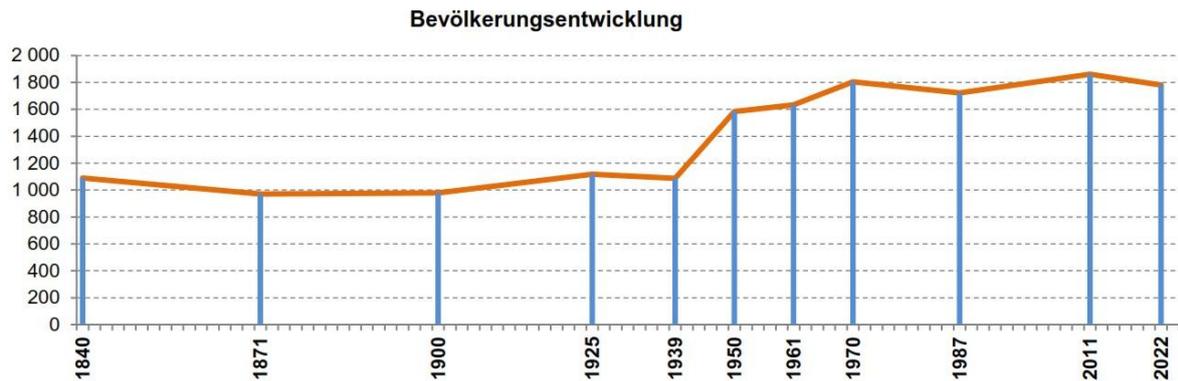


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hafenlohr („Statistik kommunal 2024“)

Trotz der leichten Schrumpfung der Bevölkerungszahlen ist ein gestiegener Bedarf am Wohnungsmarkt deutlich spürbar. Während die Gemeinde schon seit Jahren keine neuen Wohnbauflächen mehr ausgewiesen hat, stieg der Wohnraumbedarf pro Person, v.a. aufgrund der zunehmenden, demographisch bedingten Singularisierung der Haushalte (= Verringerung der Belegungsdichte der bestehenden Wohneinheiten, meist gleichzusetzten mit einem zunehmenden Anteil älterer Einwohner), stetig an.

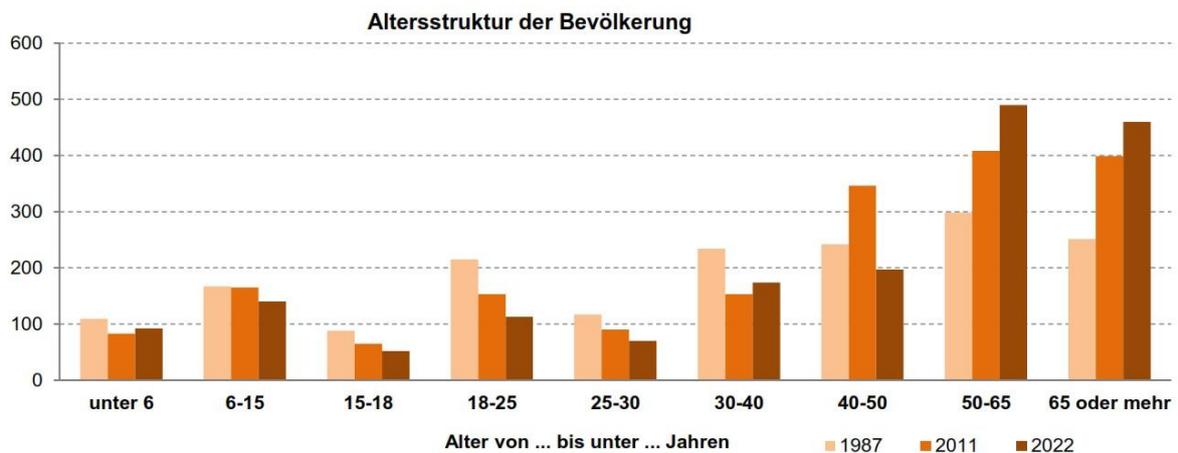


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur Gemeinde Hafenlohr („Statistik kommunal 2024“)

Aber auch die jüngeren Generationen der Gemeinde möchten gerne vor Ort bleiben und eigene Haushalte gründen. Bei der Gemeinde Hafenlohr haben in der vergangenen Zeit etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig. Zudem möchte die Gemeinde Hafenlohr an den positiven Entwicklungsimpulsen im Raum Marktheidenfeld teilhaben.

Der Bebauungsplan „Schleifrain“ soll daher die Erschließung und Bebauung neuer Baugrundstücke ermöglichen und die städtebauliche Ordnung langfristig sichern.

Laut der Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 BauGB stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Anmerkung: Durch das im Jahr 2021 verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Schaffung von neuem Wohnraum als ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung noch einmal zusätzlich hervorgehoben.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.06.2023 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Region Würzburg (2) vom 01.12.1985, welcher am 10.10.2023 letztmalig geändert worden ist.

Die Gemeinde Hafenlohr liegt im allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld zuzuordnen. Der gesamte Landkreis Main-Spessart wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Hafenlohr gehört nicht zu den besonders strukturschwachen Gemeinden und ist kein zentraler Ort.

Die Gemeinde Hafenlohr liegt an der St 2315, welche die beiden nahegelegenen Mittelzentren Lohr und Marktheidenfeld verbindet. Entsprechend der Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus dem gültigen Regionalplan ist in der Region eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu den Verkehrswegen gewährleistet. Dies soll unter anderem die Zersiedelung eindämmen und die Agglomerationsvorteile wahren.

Entsprechend des Siedlungsleitbilds der Region Würzburg ist die Gemeinde Hafenlohr sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet und aufnahmefähig.

Regionale Grünzüge, Trenngrün und sonstige Kategorien der Raumordnung betreffen das Plangebiet nicht. Hinsichtlich des raumplanerischen Leitbilds „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit dem Bedarfsnachweis eine genauere Erörterung dargestellt

Belange der Raumplanung stehen der vorliegenden Bauleitplanung daher nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundzügen und Zielen der Raumplanung.

2.2 Rechtsgrundlagen

2.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2.2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hafenlohr wird das Plangebiet bereits als Wohnungsbaufäche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit folgegeleistet.



Abb. 3: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht, ebenso grenzt das Plangebiet an keine Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan an.

2.2.3 Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 3 und § 4 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wurde durchgeführt und im Umweltbericht nach § 2a BauGB mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung niedergelegt.

2.3 **Bedarfsnachweis**

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

2.3.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Die Wohnbedarfsprognose stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie Spiegel für Bayern, Gemeinde Hafenlohr von 2021) sowie hinzugezogenen (und im Folgenden genauer dargelegten) Annahmen.

2.3.1.1 Wachstumsbedarf

Die Gemeinde Hafenlohr wird im Prognosezeitraum von 2023 bis 2033 etwa 50 Einwohner verlieren. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,83 EW je WE (Herleitung erfolgt im nachfolgenden Absatz) entspricht das einem negativen Wachstumsbedarf von etwa -27 WE.

2.3.1.2 Auflockerungsbedarf

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der sogenannte Auflockerungsbedarf, aus dem sich trotz einer stagnierenden oder negativen Bevölkerungsentwicklung ein Wohnflächenbedarf ergeben kann. Ursächlich ist in der Regel die verringerte Belegungsdichte der bestehenden (aber nicht am Wohnungsmarkt verfügbaren) Wohneinheiten im Rahmen einer zunehmenden Singularisierung der Haushalte, die oftmals mit einer demographisch alternden Bevölkerung gleichzusetzen ist. Die Belegungsdichte der einzelnen Wohneinheiten bzw. die Haushaltsgröße wird nur durch den zehnjährig stattfindenden, deutschlandweiten Zensus regelmäßig erhoben. Da dieser aufgrund der Corona-Pandemie zuletzt verschoben wurde, liegen die letzten diesbezüglichen Daten aus dem Jahr 2011 vor. Behelfsmäßig wird anhand der fortlaufend verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bezugsgröße der Einwohner (fortan: EW) je Wohneinheit (fortan: WE) für das Gemeindegebiet errechnet. Die Ergebnisse werden zur Überprüfung anschließend in Bezug zu den Daten des Zensus 2011 gesetzt.

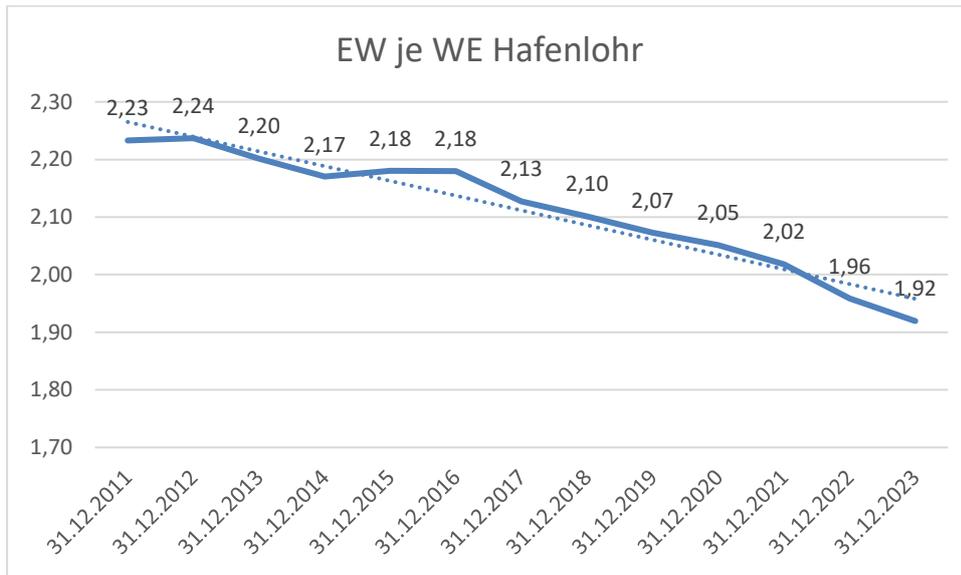


Abb. 4: Entwicklung der EW je WE in der Gemeinde Hafenlohr

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, nahmen die EW je WE in der Gemeinde Hafenlohr während der letzten zehn Jahre kontinuierlich ab. Hochgerechnet beträgt die Abnahme etwa 0,2 EW je WE, das entspricht etwa 9% während des gesamten Betrachtungszeitraumes oder 0,9% pro Jahr. Mangels verfügbarer Prognosedaten und unter Berücksichtigung der kleinräumigen demographischen Rahmenbedingungen (siehe Abb. 2), wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung während der nächsten zehn Jahre linear fortsetzt. Ausschlaggebend ist v. a. die stark ausgeprägte Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen in Hafenlohr, welche in absehbarer Zeit ins Rentenalter eintreten wird. Die berechnete Belegungsdichte beträgt heute 2,03 EW je WE und in 10 Jahren 1,83 EW je WE. Bezogen auf die 1.830 EW der Gemeinde Hafenlohr ergibt sich daraus ein Auflockerungsbedarf von etwa 99 WE.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass der ermittelte Auflockerungsbedarf in ähnlicher Form auch während der letzten zehn Jahre vorhanden war, aber nur sehr partiell durch die Schaffung neuer Bauplätze gedeckt wurde. Es ist davon auszugehen, dass hier ein Überhang besteht und es in der Folge auch zu Wegzügen, insbesondere junger Familien, aus der Gemeinde kam.

Laut der Zensusdaten betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Hafenlohr im Jahr 2011 2,45 Einwohner. Gemäß der Genesis-online-Datenbank ergibt sich für das entsprechende Jahr eine Relation von 2,23 EW je WE. Die Abweichung der beiden Bezugsgrößen beträgt damit 0,22 ($0,22 = 8,98\%$ von 2,45) und ist als geringfügig anzusehen. Neben möglichen statistischen Ungenauigkeiten bei der Hochrechnung der Ergebnisse der Befragungen im Rahmen des Zensus ist diese Diskrepanz auch auf den Anteil von 6,30% leerstehenden Wohnungen laut Zensus zurückzuführen, welche im Rahmen der Genesis-Daten nicht erfasst bzw. berücksichtigt werden. Die

Behelfsgröße der EW je WE ist als annähernd exakt anzusehen (unerklärte Abweichung von nur 2,68% liegt im statistischen Rahmen).

2.3.1.3 Reservebedarf

Ferner sind für etwa 1% des Einwohnerstandes Reserveflächen vorzuhalten, um auf die Bodenpreise regulierend zu wirken, Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können, unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen und für die Zeit nach dem Prognosezeitraum als Brücke zu dienen. Der berechnete Reservebedarf beträgt bezogen auf die 1.830 EW der Gemeinde Hafenlohr und unter Berücksichtigung der zukünftigen Belegungsdichte von 1,83 EW je WE etwa 10 WE.

2.3.1.4 Bilanz Bedarfsseite:

-27 WE Wachstumsbedarf
+99 WE Auflockerungsbedarf
+10 WE Reservebedarf

→ 82 WE für 150 EW

Hinweis: Die Bilanz der Bedarfsseite bezieht sich auf die ermittelte zukünftige Belegungsdichte von 1,83 EW je WE.

2.3.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Hafenlohr ist in der Innenentwicklung gut aufgestellt und kann auf eine erfolgreiche Historie der Dorferneuerung zurückschauen. Während das Dorferneuerungsverfahren bereits seit längerem abgeschlossen ist, gibt es auch neuere Innenentwicklungsbemühungen seitens der Gemeinde, wie beispielsweise die Erschließung des Baugebiets „Schnitzer“ in der Nähe der Hafenlohrer Kirche, durch welches in der Mitte der 2010er-Jahre sieben neue Bauplätze im Innenort geschaffen und binnen kürzester Zeit bebaut wurden. Demgegenüber gab es bereits seit Anfang der 2000er-Jahre keine Baugebietsausweisungen für Wohnungsbauflächen im Außenbereich. Die Innenentwicklungsbemühungen der Gemeinde Hafenlohr bündeln sich zwar verstärkt im Hauptort sind aber nicht allein auf diesen beschränkt. So wurde bspw. während der ersten Hälfte der 2010er-Jahre im Ortsteil Windheim ein Bürgerhaus für die Dorfgemeinschaft errichtet.

Im Folgenden sollen die vier typischen Innenentwicklungspotenziale der Baulücken, der Leerstände sowie der Nachverdichtungs- und Brachflächen bezogen auf das Gemeindegebiet betrachtet und die für deren Aktivierung laufenden gemeindlichen Bemühungen dargelegt werden.

2.3.2.1 Baulücken

In der Gemeinde Hafenlohr gibt es derzeit etwa 50 erschlossene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke, welche sich im privaten Streubesitz befinden. Um diese zu aktivieren, führt die Bauverwaltung regelmäßige Eigentümerbefragungen zur Ver-

kaufs- oder Bebauungsbereitschaft durch, jedoch mit nur mäßigem Erfolg. Die vorhandenen Baulücken wurden auch in einem Baulückenkataster mit den wesentlichen Strukturdaten erfasst und für Bauwillige, Investoren, Makler u. ä. transparent gemacht. Zusätzlich gibt es eine kommunale Plattform für Baulücken und Leerstände, welche durch die Eigentümer zum Verkauf angeboten werden. Derzeit wird hier kein Grundstück geführt.

Für die Prognoseberechnung wird angenommen, dass die vorhandenen Baulücken in vermehrter Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je Baulücke werden 4 EW veranschlagt. Es wird von der in Anbetracht der Erfahrungswerte optimistischen Annahme ausgegangen, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre etwa 20% der Baulücken bebaut werden.

$$50 \text{ Baulücken} * 4 \text{ EW} * 20\% = \underline{40 \text{ EW}}$$

2.3.2.2 Leerstände

Eine aktuelle Leerstandserhebung für die Gemeinde Hafenlohr liegt nicht vor. Auf der erwähnten kommunalen Plattform für Baulücken und Leerstände wird derzeit eine einzige Immobilie zum Kauf angeboten. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erfasst, dass 6,30% der Wohnungen in Hafenlohr leerstehen. In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht mit ganzen Wohngebäuden gleichzusetzen sind. Steht im Altort beispielsweise ein größeres Gebäude leer, kann es sich schnell um mehrere leerstehende Wohneinheiten handeln, welche die Prozentzahl in die Höhe treiben. Da es seit dem Zensus eine sehr aktive Bauphase gab, aber nur wenige neue Bauplätze geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstände in der Gemeinde zwischenzeitlich reduziert haben. Eine merkliche oder im Straßenbild wahrnehmbare Leerstandsproblematik ist nicht festzustellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine sogenannte Fluktuations-reserve von etwa 3% Leerständen für den Wohnungsmarkt gesund und erforderlich ist. Hierdurch werden u. a. Umzüge und Veränderungen im Ortsgebiet ermöglicht. Die vorhandenen Leerstände können leider oft nur schwer aktiviert werden, da diese erfahrungsgemäß meist nicht ohne Grund leerstehen. Oft sind starke bauliche Mängel oder aber schwierige Besitzstrukturen mit größeren Erbengemeinschaften vorzufinden. Für die Prognoseberechnung wird davon ausgegangen, dass die Leerstände auf geringem Niveau (etwa 3%) konstant bleiben.

Das aktuell zum Verkauf stehende Baugrundstück wird auf der sicheren Seite gesondert gewertet. Dieses ist verhältnismäßig groß, befindet sich im Altort und ist derzeit nur durch Nebenanlagen bebaut. Grundsätzlich könnte hier ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden. Es werden pauschal 12 EW veranschlagt.

$$1 \text{ Baugrundstück} * 12 \text{ EW} = \underline{12 \text{ EW}}$$

2.3.2.3 Brach- und Nachverdichtungsflächen

In der örtlichen Siedlungsstruktur sind keine nennenswerten Nachverdichtungspotentiale in Form von geringfügig bebauten Grundstücken vorhanden. Im Falle von Nachverdichtungsflächen kommt ohnehin erschwerend hinzu, dass bspw. im Falle des typischen Bauens in der zweiten Reihe für die Grundstückseigentümer meist keine fremden Bauherren in Betracht kommen. Denkbar ist meist nur eine zusätzliche Bebauung durch enge Familienangehörige, zumindest insofern das nachzuverdichtende Grundstück noch von den Eigentümern bewohnt wird. Ebenso sind keine Brachflächen in der Gemeinde vorhanden, welche für den Wohnungsbau genutzt werden könnten. In der Prognoseberechnung können daher keine WE durch die Nachverdichtung bestehender Grundstücke oder die Neunutzung von Brachflächen berücksichtigt werden.

2.3.2.4 Bilanz Innenentwicklung:

40 EW Baulücken
12 EW Leerstände
0 EW Brach- und Nachverdichtungsflächen
→ 52 EW

2.3.3 Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung

Anhand der Prognoseberechnung lässt sich ein Bedarfsüberhang ermitteln, welcher voraussichtlich nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

2.3.3.1 Bilanz Bedarfsüberhang

Bedarfsseite 150 EW
Innenentwicklung 52 EW

Es ergibt sich ein Bedarfsüberhang von Wohnraum für 98 EW.

Während sich die Gemeinde auch weiterhin nachhaltig um die Innenentwicklung bemühen möchte, kommt sie zu dem Schluss, dass auch bei erfolgreicher Fort-führung der laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen kurzfristig eine maßvolle Siedlungsarrondierung erforderlich ist, um den vorhandenen Bedarfsüberhang abzudecken und einer weiteren Abwanderung von v. a. jungen Bevölkerungsschichten vorzubeugen.

2.3.3.2 Baugebiet „Schleifrain“

An dieser Stelle soll die geplante Baugebietsausweisung „Schleifrain“ betrachtet und in Bezug zu dem ermittelten Fehlbedarf gestellt werden.

Es werden in der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 etwa 6 kleinere Bauplätze für Doppelhaushälften mit zwei bis drei Vollgeschossen entstehen. Je Bauplatz werden pauschal 4 EW veranschlagt.

$$6 \text{ Bauplätze} * 4 \text{ EW} = \underline{24 \text{ EW}}$$

Es werden in der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 etwa 9 Bauplätze mittlerer Größe für Einzel- oder Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich vornehmlich um freistehende Einfamilienhäuser handeln wird. Es können aber durchaus auch Doppelhäuser oder Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Unter Berücksichtigung dessen werden auf der sicheren Seite trotz der geringeren Anzahl an Vollgeschossen pauschal 4 EW je Bauplatz veranschlagt.

$$9 \text{ Bauplätze} * 4 \text{ EW} = \underline{36 \text{ EW}}$$

Es werden in der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 etwa 5 Bauplätze mittlerer Größe für Einzel- oder Doppelhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich vornehmlich um freistehende Einfamilienhäuser handeln wird. Es können aber durchaus auch Doppelhäuser oder Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Unter Berücksichtigung dessen werden auf der sicheren Seite pauschal 5 EW je Bauplatz veranschlagt.

$$5 \text{ Bauplätze} * 5 \text{ EW} = \underline{25 \text{ EW}}$$

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich Wohnraum für in Summe etwa 85 EW entstehen.

Unter Berücksichtigung des errechneten Bedarfsüberhangs von Wohnraum für 98 EW kommt es in der quantitativen Bedarfsanalyse trotz Baugebietsausweisung zu einem Bedarfsüberhang von Wohnraum für 13 EW. Das Einwohnerpotential des neuen Baugebiets unterschreitet den statistisch errechneten Eigenbedarf der Gemeinde Hafenlohr.

2.3.3.3 Qualitative Betrachtung

Allein anhand quantitativer Daten und Prognosen kann ein Wohnbedarf nicht hinreichend genug bestimmt werden. Es ist immer auch eine qualitative Betrachtung des örtlichen und regionalen Kontexts erforderlich, um die Berechnungsergebnisse richtig einordnen zu können. Zudem handelt es sich um eine überschlägige Prognose und nicht um eine exakte Vorhersage.

Die Gemeinde Hafenlohr verfügt über eine attraktive Lage insbesondere für Berufspendler, weist in Maßen aber auch eigene örtliche Arbeitsplätze auf. Aufgrund der räumlichen Nähe und des attraktiven dörflich geprägten Wohnumfelds kann die Gemeinde an der positiven Entwicklung des Raums Marktheidenfeld teilhaben,

welche u. a. in Folge der jüngeren Gewerbegebietsausweisung in Altfeld vermutlich bestärkt werden. Zudem ist auch die Stadt Lohr mit Ihrem Arbeitsplätzepotential nicht weit entfernt. Im Rahmen der quantitative Bedarfsbilanzierung konnte für die Gemeinde Hafenlohr ein Bedarf nach neuem Wohnbauland hergeleitet werden. Der durch den Bebauungsplan geschaffene Umfang an Wohnraum unterschreitet den ermittelten Eigenbedarf der Gemeinde (trotz eher großzügiger Bewertung) aber leicht. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die Gemeinde (wie bereits ausgeführt) laut Regionalplan für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist, welche über den eigenen, organischen Bedarf hinausgeht. Es besteht ein Zuzugs-potential, welches die Gemeinde abschöpfen könnte, um die Bevölkerungszahlen entgegen der Prognose konstant zu halten oder auch leicht zu wachsen. Hierdurch könnte in Zukunft eine ausreichende Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde gesichert werden. Ebenso könnte der eingangs skizzierten demographischen Alterung der Einwohnerschaft ein Stück weit entgegengewirkt werden, zumal es meist junge Familien sind, welche die Bauplätze an den Orts-rändern beziehen.

In der Gesamtschau ist die vorgesehene Baugebietsausweisung als angemessen zu betrachten. Auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde während der letzten 20 Jahre aus eigenen Stücken auf eine Außenentwicklung verzichtet hat. Der in dieser Zeit bestehende Bedarfsüberhang ist ebenfalls in der planerischen Abwägung mit-einzustellen, wenngleich er in der Prognoseberechnung nicht quantifiziert wurde. Es wird ein komplementäres Angebot zu den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen geschaffen, welche nach wie vor eine wichtige Rolle für die Bereitstellung des benötigten Wohnraums einnehmen, meist aber nur mittel- bis langfristig realisiert werden können. Es wird aus Sicht der Planer in der Gesamtschau kein schädlicher Überhang auf der Angebotsseite entstehen und die Nachfrage für die Innenentwicklung ist weiterhin vorhanden bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Grundsätzlich sind in der Gemeinde Hafenlohr mittelfristig weitere, maßvolle Baugebietsausweisungen denkbar.

2.4 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB	16.09.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	15.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.04.2022 – 25.05.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden	26.04.2022 – 25.05.2022
Erneuter Aufstellungsbeschluss zur Durchführung im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB	30.06.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	xxx
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

Am 25.07.2022 fand ein zusätzlicher informeller Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Main-Spessart und der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich des landesplanerischen Bedarfsnachweises statt, der auf dieser Grundlage fortgeschrieben wurde.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets am südlichen Ortsrand des Ortsteils Windheim.

Die beiden Ortsteile Windheim und Hafenlohr liegen im Hafenlohrtal kurz vor bzw. an der Mündung der Hafenlohr in den Main. Während der Ortsteil Hafenlohr bereits im Maintal liegt, liegt der Ortsteil Hafenlohr am Rande des Spessarts zwischen verschiedenen Anhöhen. Charakterstiftend ist v.a. der bewaldete Trauberg, der den Ortsteil vom Westen her einrahmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden und im Westen von Siedlungsflächen (Einfamilienhausbebauung), im Nordosten vom Hafenlohrtal, im Osten durch verbuschte Hangpartien des Achtelsbergs und im Süden durch offene Feldflur begrenzt.

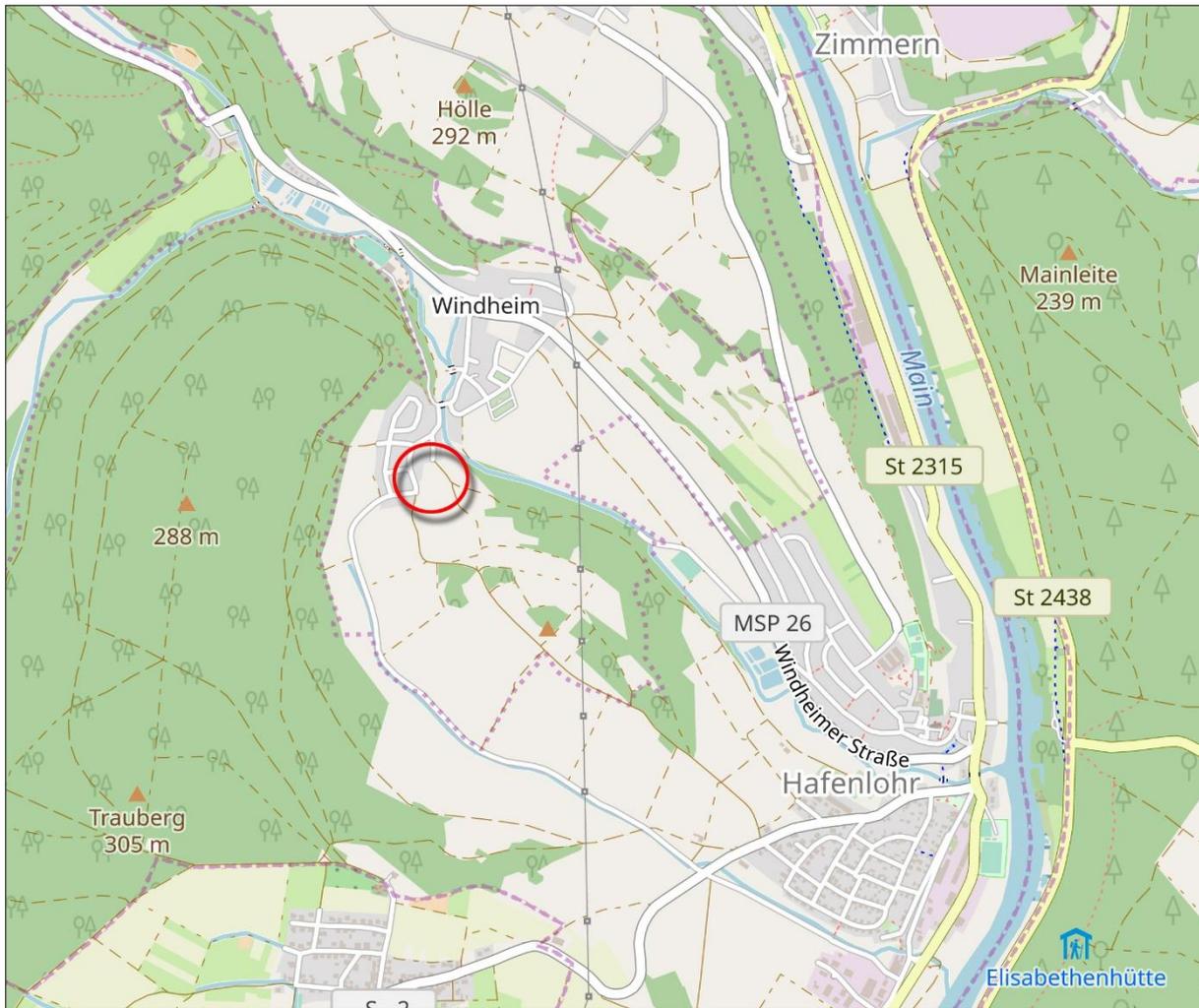


Abb. 5: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1284, 1519, 1520, 1521 und 1522 sowie Teile der Flurstücke 1283, 1486, 1517, 1562 und 2126/1.



Abb. 6: Auszug Bayernatlas ALKIS-Flurkarte (nachbearbeitet) mit Geltungsbereich

3.3 Topographie und Oberflächenabfluss

Das Plangebiet befindet sich am Übergang des nordwestlichen Ausläufers des Achtelsbergs zur Talung der Hafenlohr und senkt sich in nordöstlicher Richtung zur Hafenlohr hin um etwa 10 % ab. Das Gefälle gestaltet sich kontinuierlich und weist nur kleinere Abweichungen auf.

Infolge von (in zunehmender Häufigkeit auftretenden) Starkregenereignissen kann es zu einem verstärktem Oberflächenabfluss kommen. Es wird daher empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen zu planen und umzusetzen.

3.4 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet ist verkehrlich direkt an die „Achtelsbergstraße“ und an die Straße „Am Schleifrain“ sowie an verschiedene südlich und südöstlich über den Achtelsberg verlaufende Feldwege angeschlossen. Die Ortsteile Windheim und Hafenlohr werden über die MSP 26 miteinander verbunden. In etwa 2 km Entfernung besteht in Hafenlohr eine Anbindung an die Staatsstraße 2315.

Etwa 250 m vom Plangebiet entfernt liegt die Bushaltestelle „alter Dreschplatz“. Von hier besteht über die Linie 631 des Nahverkehrsnetzes des Landkreises Main-Spessart werktags etwa stündlich eine Anbindung an das nahegelegene Mittelzentrum Marktheidenfeld. Zusätzlich können am Vormittag zu bestimmten Zeiten Rufbusse geordert werden.

3.5 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bislang unbebaut und wird extensiv als Mähwiese genutzt. Es gibt einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg, der die Bewirtschaftung ermöglicht und auch die weiter südlich liegende Feldflur erschließt. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich ein paar vereinzelte Streuobstbäume. Daneben gibt es einen weiteren freistehenden Obstbaum. Im Bereich entlang der „Achtelsbergstraße“ befindet sich eine Holzlagerstätte. Zwischen der „Achtelsbergstraße“ und der Straße „Am Schleifrain“ verläuft ein bisher nicht ausgebauter Nutzweg, der augenscheinlich vermehrt durch einen Anlieger genutzt wird.



Abb. 7: Luftbild Bayernatlas (nachbearbeitet) mit Geltungsbereich

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Gemeinde Hafenlohr liegt im Naturpark Spessart (NP-00015 Spessart), welcher das größte zusammenhängende Mischwaldlaubgebiet Deutschlands umfasst. Das dazugehörige Landschaftsschutzgebiet (LSG-00561.01) berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans liegen mehrere Teilstücke des Biotops „Streuobstbestände am Achtelsberg südöstlich von Windheim“ mit der Biotop-hauptnummer 6123-1069.

Entlang der Hafenlohr ziehen sich ein Ausläufer des Vogelschutzgebiets „Spessart“ (Teilfläche 6022-471.02) und ein Ausläufer des Fauna-Flora-Habitat Gebiets „Hochspessart“ (Teilfläche DE6022371.04) bis kurz vor den Ortsteil Hafenlohr.

Teile des Plangebiets sind als gesetzlich geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG zu bewerten. Für die Planrealisierung ist demnach eine naturschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung erforderlich. Genauere Angaben sind dem beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zu entnehmen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Eine gesonderte Voruntersuchung ist nicht erfolgt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz) und/oder dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

3.8 Untergrundbeschaffenheit

Genauere Angaben zur Untergrundbeschaffenheit finden sich in dem beiliegenden geotechnischen Bericht. In keiner der durchgeführten Bohrungen finden sich Hin-weise auf Grund- oder Schichtenwasser. Allgemein muss jedoch witterungsabhängig mit dem Auftreten von Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird daher eine geeignete Bauweise (zum Beispiel: wasserdichte Wannen) empfohlen. Die erforderlichen Voraussetzungen (Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes) für eine geordnete Versickerung des anfallenden, sauberen Niederschlagswassers im Plangebiet sind nicht erfüllt.

3.9 Wasserwirtschaft

Von dem geplanten Vorhaben ist kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Hafenlohrtal begrenzt. Für die Hafenlohr liegt im betreffenden Gewässerabschnitt kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches Hochwasserereignis vor. Aufgrund der topographischen Verhält-nisse ist nicht von einer Hochwassergefährdung des Plangebietes auszugehen.

Die Hafenlohr ist ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m –Bereich dieses Gewässers. Aus Sicht der Planer ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen.

4. Ziele der Planung und städtebauliche Konzeption

4.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen schaffen und die städtebauliche Entwicklung langfristig sichern. Da-bei gilt es, insbesondere den Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und ein attraktives Wohnumfeld herzustellen. Zudem soll sich das neue Baugebiet in die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortsteils Windheim einfügen bzw. diese behutsam ergänzen. Aufgrund der biotop- und artenschutzfachlichen Ausgangslage im Hafenlohrtal ist es der Gemeinde zudem ein wichtiges Anliegen die Anforderungen an das ökologische Bauen in der sensiblen Lage am Ortsrand besonderes zu berücksichtigen und eine möglichst naturnahe bzw. naturverträgliche Gestaltung des Baugebiets sicherzustellen. Die gewonnenen Baulandressourcen sollen möglichst gut nutzbar sein und damit auch der Zielsetzung des Flächensparens gerecht werden.



Abb. 8: Planzeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schleifrain“

4.2 Städtebauliche Konzeption

4.2.1 Städtebau und Baukörper

Die geplante Bebauung gliedert sich beidseitig entlang einer neuen Erschließungsstraße, welche in Zukunft die „Achtelsbergstraße“ und die Straße „Am Schleifrain“ miteinander verbindet. Das neue Baugebiet fügt sich organisch an das bestehende Siedlungsgefüge an und wird durch eine lockere Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die geplante Parzellierung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern eine kleinteilige, auf den individuellen Wohnungsbau abgestimmte Bau- und Grundstücksstruktur, die auch den umliegenden Siedlungsbereichen entspricht.

Es werden insgesamt drei verschiedene Baugebietsteilflächen ausgewiesen, die zwei grundlegenden städtebaulichen Typologien zuzuordnen sind. Im Falle der Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 handelt es sich um eine klassische Satteldachbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen und im Falle der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 um eine Bebauung mit flachgeneigtem Pult- oder Flachdach mit zwei Vollgeschossen. Die Baugebietsteilflächen werden so angeordnet, dass die klassische Satteldachbebauung eine Klammer um die Bebauung mit den flachgeneigten Pult- und Flachdächern bilden. Der von der Südseite wahrnehmbare Ortsrand fügt sich mit der geplanten Satteldachbebauung gut in das bestehende, dörfliche Umfeld ein. Im Innenbereich werden demgegenüber modernere Bauformen abgebildet. Die Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 unterscheiden sich dahingehend, dass im WA(b) 1 nur Doppelhäuser zulässig sind, wohingegen im WA(b) 3, wie auch im WA(b) 2, zwischen Einzel- und Doppelhäusern gewählt werden kann. Im Falle der Doppelhäuser des WA(b) 1 gibt es eine vorgelagerte Zeile für Garagen und Carports, welche es ermöglicht kleinere Hofsituationen mit attraktiver Südausrichtung zu bilden. Für alle Baugebietsteilflächen wird eine hangparallele Gebäudestellung vorgegeben. Das Dachgefälle der Pult- und Flachdächer ist zudem entsprechend des vorhandenen Geländegefälles von Süd nach Nord auszurichten. Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Gemeinde die Bauherren nicht unnötig einschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Zudem soll sich das Baugebiet, wie bereits erläutert, in das dörfliche Umfeld einfügen.

4.2.2 Grünordnung und ökologisches Bauen

Um der Zielsetzung der erhöhten ökologischen Anforderungen gerecht zu werden, wurden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) weitreichende Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet geprüft. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dem Erhalt und der Entwicklung der ökologischen Wertigkeit des Plan-gebiets und der Herstellung eines attraktiven und naturnahen Wohnumfelds. Mehrere Pflanzgebote und Festsetzungen zur Freiflächengestaltung

gewährleisten eine gute Durchgrünung des Plangebiets und die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft. Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden naturgemäß standort-gerechte heimische Arten vorausgesetzt, die für heimische Tierarten, Insekten, etc. als Nahrung und Lebensraum geeignet sind. Zudem ist das für die geordnete Entwässerung des Baugebiets erforderliche Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Neben den Maßnahmen der Grünordnung werden weiterführende artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen, wie bspw. insektenfreundliche Beleuchtungen und sockellose Einfriedungen festgesetzt. Im Rahmen der baugestalterischen Vorgaben wird für die Pult- und Flachdächer zudem eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Hinsichtlich weiterführender Themen der Nachhaltigkeit findet sich ein Hinweis im Bebauungsplan. So werden Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung und Fassadenbegrünungen empfohlen. Auch die Nutzung der Solarenergie und von Wärmepumpen wird den zukünftigen Bauherren nahegelegt.

4.2.3 Bedarfsbegründung

Entsprechend der faktischen Nachfrage am ländlich geprägten Bauplatz- und Immobilienmarkt orientiert sich die geplante Grundstücks- und Baustruktur am individuellen Wohnungsbau, der auch dem naturnahen Wohnen am Ortsrand sehr gut gerecht wird. In den Baugebietsteilflächen WA(b) 2 und 3 entstehen Grundstücke mit einer mittleren Größe von etwa 500-600 m². Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei vornehmlich um freistehende Einfamilienhäuser handeln wird, wenngleich auch Doppelhäuser oder Gebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Grundsätzlich möchte die Gemeinde den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke eindämmen, auf der anderen Seite würden zu kleine Grundstücksformate in der ländlichen Lage des Ortes am Bauplatzmarkt aber vermutlich nur bedingt nachgefragt. Daher wird als Maßstab das mittlere Maß gewählt. In der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 wird demgegenüber das Doppelhaus zwingend vorgegeben. Die Grundstücksformate fallen hier mit etwa 250-300 m² dementsprechend kleiner aus. Die gewählten Grundstücksgrößen sind in der Gesamtschau als ortsüblich und angemessen zu bewerten.

In baugestalterischer Hinsicht wäre eine durchgehende Satteldachbebauung (entsprechend der umliegenden Siedlungsbereiche) grundsätzlich wünschenswert. Die Gemeinde möchte aber auch der stetig zunehmenden Nachfrage nach moderneren Bauformen mit Pult- und Flachdach entgegenkommen. In Anbetracht der ökologischen Zielsetzungen war auch die Vorgabe der Dachbegrünung für die Pult- und Flachdächer in der Abwägung ein schlagender Punkt für deren Zulässigkeit.

Aufgrund der örtlichen Altersstruktur liegen Überlegungen zur Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten nahe. Durch das erzielte Grundstücksangebot werden seniorengerechte Wohnformen zwar grundsätzlich ermöglicht. Von einer Forcierung derartiger Angebote aus eigener Initiative heraus sieht die Gemeinde Hafenlohr aufgrund der ablegenden Lage des Plangebiets aber bewusst ab. Ein Seniorenwohn-

projekt wäre eher im Rahmen der Innenentwicklung im Hauptort denkbar, mit einer gut integrierten Lage und kurzen Wegen zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen und Treffpunkten. Das neue Baugebiet ist vermutlich vor allem für junge Familien in der Eigentumbildungsphase attraktiv, welche erfahrungsgemäß auch die größte Nachfragegruppe darstellen. Es wäre zwar grundsätzlich wünschenswert, dass auch ältere Einwohner im neuen Baugebiet ein Zuhause finden. Diese möchten sich im Alter oft gerne verkleinern. So würden die alten und oftmals zu großen Wohnhäuser wieder für junge Familien frei. Erfahrungsgemäß fällt die Nachfrage nach neuen Bau-plätzen seitens der älteren Einwohnerschaft aber eher geringer aus.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs erläuterten Bedarfs nach neuen Wohnungsbauf lächen werden die neuen Baugebietsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig, da das Wohnen im Mittel-punkt stehen soll und die entsprechenden Nutzungen an dieser Stelle nicht er-wünscht sind. So kann auch einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet entgegengewirkt werden, welches nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und geplante Bebauung hätte. Insbesondere durch Tankstellen würde auch der angestrebte Gebietscharakter eines attraktiven Wohngebiets für junge Familien untergraben werden. Zudem beschränkt sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Wohnnutzung. Eine unnötige Aufweitung des Nutzungsspektrums könnte daher einen planungsrechtlichen Konflikt herbeiführen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Nachdem der Freistaat Bayern das Ziel gefasst hat, den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, liegt es nahe, dass die als Bauland ausgewiesenen Flächen baulich möglichst gut ausgenutzt werden sollen. Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung sowie der vorgesehenen Bebauungs- und Grundstücks-struktur wird die zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO der Obergrenze des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück inklusive der privaten Grün-flächen. Diese sind für die Bewertung der städtebaulichen Dichte und des Versiegelungsgrads ebenfalls relevant. Durch die Beschränkung der Dichte der baulichen Flächennutzung werden auch unversiegelte Grün- und Freiflächen auf den Grund-stücken gesichert. Diese prägen den offenen städtebaulichen Charakter und tragen auch zum allgemeinen Wohnwert des Baugebiets bei.

5.2.2 Wandhöhe

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, werden hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen einschränkende Festsetzungen getroffen. Die max. talseitige Wandhöhe wird mit 6,5 m und die max. bergseitige Wandhöhe mit 5,0 m beziffert. Die Entstehung überdimensionierter Gebäude mit erheblicher Fernwirkung wird damit unterbunden. Durch die Differenzierung zwischen der max. zulässigen berg- und talseitigen Wandhöhe wird zudem sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Gelände einfügt.

Als oberer Bezugspunkt für die talseitige und die bergseitige Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand bei Sattel- und Pultdächern oder der obere Abschluss der Wand (Attika) bei Flachdächern festgelegt. Der untere Bezugspunkt für die tal- und bergseitigen Wandhöhen ist demgegenüber die Oberkante des vorhanden natürlichen Geländes an der höchstgelegenen Gebäudeecke der jeweils tal- oder bergseitigen Gebäudewand. Es wird klarstellend festgesetzt, dass die talseitige und die bergseitige Wandhöhe entsprechend der Vorgaben des Art 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO senkrecht zur Wand gemessen wird.

Auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen erscheint die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe zielführend. Es wird daher festgelegt, dass die talseitige Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen max. 3,75 m betragen darf. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass sich diese nachgeordneten Nutzungen dem Hauptbaukörper ausreichend unterordnen.

5.2.3 Geschossigkeit

In den Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 werden zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Während sich die festgelegte Obergrenze von drei Vollgeschossen an dem Maßstab, der durch die Umgebungsbebauung vorgegeben wird orientiert und auch der Zielsetzung eine erhebliche Fernwirkung zu unterbinden entspricht, soll die festgelegte Untergrenze von zwei Vollgeschossen eine angemessene Ausnutzung des neu gewonnenen Wohnbaulandes gewährleisten. Eingeschossige Bungalows sind nicht erwünscht. Von der verbindlichen Festsetzung einer bestimmten Geschossigkeit wird an dieser Stelle abgesehen, um den späteren Bauherren (auch unter Berücksichtigung ökonomischer Gesichtspunkte) einen gewissen baulichen Spielraum offenzulassen. In der planerischen Abwägung wird dabei bedacht, dass es hierdurch zu einer leichten Heterogenität innerhalb der entsprechenden Baugebietsteilflächen kommen kann.

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 sind demgegenüber zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Aufgrund der schlechten Flächenausnutzung sind eingeschossige Bungalows auch hier nicht erwünscht. Ein zusätzliches drittes Vollgeschoss würde aufgrund der gewählten städtebaulichen Typologie mit Pult- oder Flachdach aber zu

mächtig wirken, da es im Gegensatz zum klassischen Satteldach nicht zu einer „Verjüngung“ des Baukörpers im Dachbereich kommt. Staffelgeschosse sind aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Ein drittes Vollgeschoss ist hier daher nicht zulässig. Durch die zwingend zu errichtende Anzahl an Vollgeschossen werden innerhalb der Baugebietsteilfläche homogene Baukörper entstehen.

Hinsichtlich der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Vollgeschosse wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen. Es wird zudem klarstellend festgesetzt, dass die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden darf, auch nicht, wenn dies unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, Dachneigung und Giebelbreite theoretisch möglich wäre.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

5.3.1 Bauweise, Hausformen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter mit Durchblicken zwischen den Gebäuden entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des Ziels des Flächensparens nicht angestrebt.

Während in den Baugebietsteilflächen WA(b) 2 und 3 zwischen Einzel- und Doppelhäusern gewählt werden kann, wird in der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 das Doppelhaus zwingend vorgegeben. Hierdurch werden zumindest partiell kleinteiligere Bau- und Grundstücksformate gesichert. Da die entsprechenden Doppelhaushälften gegebenenfalls durch unterschiedliche Bauherren errichtet werden, wird die Seite der Grenzbebauung zwingend vorgegeben. Die in der offenen Bauweise potentiell zulässigen Hausgruppen sind in keiner Baugebietsteilfläche zulässig. Ohne eine zusätzliche rückwärtige Erschließung käme es zu ungünstigen Mittelgrundstücken, in denen Gartenabfälle oder Ähnliches durch das Gebäude abtransportiert werden müsste. Zudem würden längere Hausgruppen dem oben genannten Ziel der aufgelockerten Bebauung am Ortsrand zuwiderlaufen.

5.3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung. Es werden bewusst großzügig zugeschnittene Baufenster gewählt, die den Bauherren eine gewisse Bandbreite an baulichen Gestaltungsmöglichkeiten offenlassen und damit verschiedenen Nutzungsansprüchen Rechnung tragen. Um die städtebauliche Konzeption abzusichern sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind demgegenüber außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 25 m³ umbauter Raum zulässig. Es wird zudem klarstellend festgesetzt, dass Stellplätze und Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Um trotz der großzügigen Baufenster eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung im Erscheinungsbild des neuen Baugebiets zu wahren, wird die Stellung baulicher Anlagen verbindlich vorgegeben. Im Falle der Satteldachbebauung der Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 ist der First hangparallel anzuordnen. Im Falle der Pult- und Flachdächer der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 ist das Dachgefälle entsprechend des vorhandenen Geländegefälles auszurichten. Hierdurch fügt sich die neue Bebauung harmonisch in die Geländeform ein. Ein häufiger Wechsel der Stellung baulicher Anlagen ist nicht erwünscht und würde zu einer Unruhe im Ortsbild führen. Es wird in der planerischen Abwägung berücksichtigt, dass insbesondere die festgesetzte Ausrichtung des Dachgefälles bei Pult- und Flachdächern die Nutzung der Solarenergie erschweren. Bezüglich der Stellung baulicher Anlagen haben an dieser Stelle stadt-gestalterische Gesichtspunkte Vorrang. Auch da die Rahmenbedingungen für die Nutzung der Solarenergie aufgrund der nordexponierten Lage des Baugebiets ohne-hin nicht optimal sind.

5.4 **Grünflächen, Grünordnung**

5.4.1 Begrünung der Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht anzulegen und zu unterhalten, beispielsweise durch Bepflanzung mit Gehölzen, Stauden oder als Rasen- / Wiesenflächen. Insbesondere die zunehmend beliebten Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Hierdurch soll ein Mindestmaß an ökologischer Wertigkeit (Habitatfunktion) der unbebauten Flächen gesichert werden. Zudem wird einer Überhitzung an heißen Sommertagen vorgebeugt.

5.4.2 Pflanzgebot Straßen- und Hausbaum

Die grüngestalterische Konzeption des Bebauungsplans sieht es vor, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mind. 6 Straßenbäume und auf den privaten Baugrundstücken je vollendeter 400 m² Grundstücksfläche mind. ein Hausbaum anzupflanzen ist. Die Bäume spenden Schatten, kühlen und beleben das Wohngebiet. Die Straßenbäume gliedern zudem den öffentlichen Raum in mehrere Abschnitte und rhythmisieren dessen Erscheinungsbild. Um einen Spielraum für die praktische Umsetzung offenzuhalten, darf der Standort der Pflanzungen vom Standort des Planetrags im Bebauungsplan abweichen. Es werden sowohl für die Straßen- als auch für die Hausbäume verbindliche Pflanzlisten vorgegeben. Hierbei handelt es sich um standortgerechte, heimische Laubbaumhochstämme. Auch die erforderliche Qualität der Anpflanzungen wird vorgegeben.

5.4.3 Pflanzgebot Randeingrünung

Im Süden und im Osten des Baugebiets wird auf einer umlaufenden, 3- bzw. 4-m-breiten privaten Grünfläche durch eine Randeingrünung (mit vorgelagerter Entwässerungsmulde) ein klarer Siedlungsrand ausgebildet und damit ein sanfter Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. Auch für die vorgesehenen Strauchpflanzungen werden verbindliche Pflanzlisten vorgegeben. Hierbei handelt es sich ebenfalls um standortgerechte, heimische Arten. Die Sträucher und Heister sind mindestens zwei-reihig und versetzt in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Heckenpflanzung soll abwechslungsreich gestaltet werden. Es sollten keine gleichen Straucharten neben-einander gepflanzt werden, um die Vielfalt zu garantieren und so die Nutzung der Hecke durch Insekten- und Vogelarten zu fördern. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5 % zu betragen. Auch die erforderliche Qualität der Anpflanzungen wird vorgegeben.

5.4.4 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Zwecks Multifunktionalität soll das Regenrückhaltebecken neben dem Regenrückhalt auch ökologische Funktionen erfüllen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher eine naturnahe Gestaltung abgestimmt. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut (salzverträgliche Mischung, Ursprungsgebiet 21, Mischungsverhältnis 20% Blumen / 80% Gräser) als Extensivgrünland zu entwickeln. Von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird abgesehen, da diese die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens erschweren würden.

5.4.5 Umsetzung, Erhalt, Ersatz

Es wird klarstellend festgesetzt, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein müssen. Ferner sind die Anpflanzungen und Ansaaten ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Um eine bessere Handhabung hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen zu haben, wird zudem festgesetzt, dass den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist.

5.5 Gestaltung der Gebäude

5.5.1 Satteldächer

Entsprechend der umliegenden Siedlungsbereiche sind die für die Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 per Planeinschrieb festgesetzten Satteldächer als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Für die Satteldächer sind nur ortsübliche nichtglänzende rote, rotbraune oder graue (einschließlich anthrazitfarbene) Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Andere Bedachungsmaterialien oder Bedachungen in anderen, insbesondere bunten Farben sind nicht erwünscht.

Abweichend hiervon dürfen die Satteldächer auch begrünt werden. Aufgrund des erhöhten technischen Aufwandes wird von der Pflicht einer Dachbegrünung an dieser Stelle aber abgesehen. Zudem fügen sich die Baukörper mit Satteldach so besser in das tradierte Ortsbild ein.

Dacheinschnitte für Loggien sind nur zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt. Die gewünschte Kontur des Baukörpers würde sich ansonsten schnell auflösen.

5.5.2 Flach- und Pultdächer

Die für die Baugebietsteilfläche WA(b) 2 per Planeinschrieb festgesetzten Flach- und Pultdächer dürfen eine Dachneigung von bis zu 10° aufweisen. Da auch das vorhandene Gelände im Plangebiet ein Gefälle von etwa 10° aufweist, fügen die neuen Baukörper sich gut in die Geländeform ein. Größere Dachneigungen sind auch unzulässig, da durch sie die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie zusätzlich eingeschränkt würde. Außerdem soll die Gesamthöhe der Gebäude in einem vertraglichen Rahmen bleiben.

Aufgrund der ökologischen Zielsetzungen wird weiterführend festgesetzt, dass Gebäude und Gebäudeteile mit Flach- oder Pultdach (DN 0°-10°) ab einer Größe des Daches von mind. 10 m² zu mind. 80% als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen sind, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. Die verbleibenden Restflächen (bis zu 20% der Dachfläche) ohne Begrüpfungspflicht sollen den Bauherren einen gewissen baulichen Spielraum offenhalten, beispielsweise für Belichtungsflächen oder technische Einrichtungen. Zu den Vorteilen von Gründächern gehören neben deren ökologischen Funktionen auch die Verbesserung des Stadtklimas und ihr positiver Einfluss auf den Regenwasserrückhalt. Um diese Funktionen abzusichern, wird als Mindestanforderung für die Hauptgebäude eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau festgesetzt. In der planerischen Abwägung wird dabei berücksichtigt, dass es durch die erforderliche Dachbegrünung im Vergleich zu einem konventionellen Flach- oder Pultdach zu einem (auch finanziellen) Mehraufwand für die Bauherren kommen wird. In Anbetracht der geschilderten Effekte und der planerischen Zielsetzung wird dies als verhältnismäßig bewertet. Die Mindestanforderung entfällt aber für Garagen, Carports und Nebenanlagen, um hier auch einen einfacheren Aufbau zu ermöglichen.

5.5.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Auch wenn die Rahmenbedingungen im Plangebiet nicht optimal sind, ist die Nutzung der Solarenergie grundsätzlich erwünscht. Es wird daher festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) bis zu einer Höhe von 20 cm parallel zur Dachfläche zulässig sind.

Auf Flach- und Pultdächern ist demgegenüber auch eine Ständerbauweise zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen den oberen Abschluss der Wand (Attika) um max. 0,75 m überschreiten und sind auch im Bereich der erforderlichen Dachbegrünung zulässig. Bei höheren Überschreitungen würden die Paneele schnell störend wirken und Unruhe in die Dachlandschaft bringen.

5.5.4 Giebelbreite, Firstlänge, Gebäudelängsrichtung

Die maximale Giebelbreite wird auf 12,5 m festgesetzt, um indirekt auch die möglichen Firsthöhen unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen zu begrenzen, da aufgrund der Dimensionierung der Baufenster zum Teil deutlich größere Giebelbreiten möglich wären. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die maximale First- bzw. Gebäudelänge 20,0 m beträgt. Längere Baukörper würden dem Ziel der Kleinteiligkeit und der Auflockerung der neuen Bebauung am Ortsrand widersprechen.

Um eine ordentliche Proportionierung und Gliederung der Baukörper zu gewährleisten wird zudem festgesetzt, dass der First bei Sattel- und Pultdächern in Gebäudelängsrichtung anzuordnen ist, d. h. die Firstlänge muss mindestens der Gebäudebreite entsprechen oder diese überschreiten. Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Stellung baulicher Anlagen zu sehen. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung und zur Ausrichtung des Dachgefälles sind ungeachtet dessen zu berücksichtigen.

Doppelhäuser werden im Rahmen der obenstehenden Festsetzungen als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstlänge angesehen.

5.5.5 Außenwandflächen

Ziel der Vorgaben zu den Außenwandflächen ist es, dass sich die neuen Baukörper (teilweise trotz Flach- oder Pultdach) in das dörfliche Umfeld einfügen und ein homogenes Erscheinungsbild im neuen Baugebiet entsteht. Zulässig sind Sicht- oder Verblendmauerwerk in natürlichen Steinfarben, Holz oder dreidimensionale Holzoptik in natürlichen Holzfarben oder mit Farbanstrich sowie Putzfassaden mit Farbanstrich. Als Farbanstrich sind nichtglänzende gedeckte Farben in erdfarbenen beziehungsweise sandigen Farbtönen aus den Bereichen Weiß, Ocker, Gelb, Rot, Grün, Braun oder Grau zulässig. Es werden verschiedene Farbtöne aus dem Natural Colour System (NCS) als Referenz herangezogen. Die Festsetzung gilt aber auch für ähnliche Farbtöne aus anderen Farbspektren. Es wird in der planerischen Abwägung berücksichtigt, dass durch die getroffenen Festsetzungen der Gestaltungsspielraum der Bauherren in der Gesamtschau eingeschränkt wird, wenngleich durchaus angemessene Möglichkeiten einer individuellen Baugestaltung offen bleiben.

5.5.5 Gestaltungsregeln für Satteldächer

Um den baulichen Gestaltungsspielraum zu erweitern, werden für die Gebäude mit Satteldach mögliche Dachgauben, Zwerchhäuser und Anbauten definiert, die z. T.

auch modernere Gestaltungselemente, wie bspw. Flachdächer, umfassen. Für die Gebäude mit Flach- oder Pultdach sind weiterführende Gestaltungsregelungen nicht erforderlich.

5.5.5.1 Dachgauben

Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Schlepp- oder Flachdachgauben mit einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Bei einer geringeren Dachneigung könnten sich die Gauben in der Dachfläche nicht ausreichend unterordnen. Aus demselben Grund darf die Summe der Breite aller Gauben je Dachfläche maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusätzlich werden Mindestabstände für die Gauben untereinander sowie zum Schnittpunkt Dach/Wand, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Gauben in der Dachfläche zu sichern. Ortsuntypische Blindgauben sind nicht zulässig.

5.5.5.2 Zwerchhäuser

Zusätzlich sind Zwerchhäuser mit Sattel- oder Flachdach zulässig. Um zu gewährleisten, dass sich die Zwerchhäuser ebenfalls in der Dachfläche ausreichend unterordnen und nicht zu mächtig in Erscheinung treten, werden differenzierte Festsetzungen zur Breite der Zwerchhäuser und ihrer Relation zur Trauflänge des Hauptbaukörpers getroffen. Das entspricht einer Breite von bis zu 3,00 m je Zwerchhaus und einem summierten Anteil der Trauflänge der Zwerchhäuser von einem Drittel der Trauflänge des Hauptbaukörpers je Dachfläche für Zwerchhäuser mit Satteldach. Bei Zwerchhäusern mit Flachdach beträgt die entsprechende Breite maximal 4,00 m und der maximale summierte Trauflängenanteil der Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers. Zusätzlich werden Mindestabstände für die Zwerchhäuser untereinander, zum First, zur Giebelwandfläche sowie zu den Gauben festgelegt, um ebenfalls eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Zwerchhäuser in der Dachfläche sicherzustellen.

5.5.5.3 Anbauten mit Quergiebel

Auch Anbauten mit Quergiebel sind zulässig. Da diese sich jedoch dem Hauptbaukörper unterordnen sollen, wird festgelegt, dass die Breite des Quergiebels nicht größer sein darf als die Giebelbreite des Hauptbaukörpers. Werden mehrere Quergiebel auf einer Gebäudeseite angeordnet, darf die Summe der Breite der Quergiebel analog zu den Zwerchhäusern mit Satteldach nur maximal ein Drittel der Trauflänge des Hauptbaukörpers betragen. Ferner wird zwischen Quergiebeln die nur bis zu maximal 2,00 m vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers hervortreten und denen, welche dieses Maß überschreiten, unterschieden. Da sich Erstere ausreichend unterordnen, darf ihre Wandhöhe von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen, mit der Voraussetzung, dass die Firsthöhe des Quergiebels die Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreitet. Für Letztere wird festgelegt, dass jeweils nur ein solcher Quergiebel pro Traufseite angeordnet werden darf. Es werden Mindestabstände für die Quergiebel untereinander sowie zu den Gauben und

Zwerchhäusern definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Quergiebel in der Dachfläche zu sichern.

5.5.5.4 Anbauten mit Flachdach 1

Um nur untergeordnet in Erscheinung zu treten, darf der Flachdachanbau des Typs 1 nur bis maximal 2,00 m vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers hervortreten. Die Summe der Breite der Flachdachanbauten des Typs 1 darf wie auch bei den Zwerchhäusern mit Flachdach nur maximal die Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Höhe des Anbaus darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen. Es werden Mindestabstände für die Flachdachanbauten untereinander, zu den Gauben, zu den Zwerchhäusern sowie zum First und der Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Flachdachanbauten in der Dachfläche und in Bezug zum Hauptbaukörper zu sichern.

5.5.5.5 Anbauten mit Flachdach 2

Die Attika der Flachdachanbauten des Typs 2 muss vollständig unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Ferner darf die Grundfläche des Anbaus nur max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Der Anbau soll als eigenständiger Baukörper erkennbar sein, daher wird festgelegt, dass der Anbau an max. zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein darf. Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf nur maximal 5,00 m betragen. Um zu langgestreckte ungegliederte Wandflächen zu vermeiden, wird festgelegt, dass sich die Flachdachanbauten des Typs 2 konstruktiv durch Vor- und oder Rücksprünge von mind. 0,5 m vom Hauptgebäude absetzen müssen. Durch die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich deren Dimensionierung und Anordnung des Flachdachanbaus bleibt gewährleistet, dass dieser sich dem Hauptbaukörper mit Satteldach ausreichend unterordnet.

5.5.6 Aneinandergrenzende Baukörper

Um störende Brüche in der Gestaltung zu verhindern, sind Doppelhäuser einheitlich zu gliedern und in Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite aufeinander abzustimmen. Da in der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 davon ausgegangen werden muss, dass die Doppelhaushälften z. T. von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden, wird festgesetzt, dass, sollten die Baukörper abschnittsweise errichtet werden, der erstgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden dient. Maßgeblich sind die zuerst eingereichten Bauvorlagen.

5.5.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um verschiedenen Ansprüchen Rechnung zu tragen wird der bauliche Spielraum für Garagen, Carports und Nebenanlagen etwas weiter gefasst, auch da diese sich dem

Hauptbaukörper ausreichend unterordnen. Die Bauherren dürfen zwischen Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0°-10° oder Satteldächern mit einer Dachneigung von 15°-45° wählen.

Primär aus verkehrstechnischen Gründen wird vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten ist, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird. Ansonsten müssten die heranfahrenden Autos auf der Verkehrsfläche abgestellt werden, um auszusteigen und das Garagentor zu öffnen, was den Verkehrsfluss beeinträchtigen würde. Ebenso wird die Einsehbarkeit der Verkehrsflächen beim Ein- und Ausparken verbessert.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

5.6.1 Geländeveränderungen

Aufgrund des abschüssigen Reliefs ist ein gewisser Spielraum für die Modellierung des Geländes erforderlich. Größere Geländeänderungen, insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen sind aber nicht erwünscht. Das vorhandene Gelände darf daher um + oder - 1,00 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Um im Einzelfall einer unbilligen Härte vorzubeugen, können zur Höhen-einstellung der Gebäude Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen. Ein Anspruch auf die Ausnahmeregelung besteht nicht. Zum Abfangen von Böschungen werden zudem Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über dem Gelände zugelassen. Um eine bessere Handhabung hinsichtlich der Festsetzungen zu Geländemodellierungen zu haben, wird festgesetzt, dass das natürlich vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen in den Bauvorlagen darzustellen sind.

5.6.2 Einfriedungen

Um den offenen und überschaubaren Charakter eines Wohngebiets zu wahren, sind die Einfriedungen als offene Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zum öffentlichen Raum zu ermöglichen, dürfen die offenen Einfriedungen bei Bedarf hinterpflanzt werden. Zusätzlich sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe von bis zu 2,00 m und einer Länge von bis zu 5,00 m zulässig. Hierdurch soll es ermöglicht werden, insbesondere im Falle der Doppelhäuser von den Nachbarn abgeschottete private Bereiche zu schaffen. Vor Stellplätzen, Carports und Garagen sind Hofforanlagen nicht zulässig.

5.6.3 Mülltonnen/Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie Geruchs-

und Schmutzbelästigungen auf Nachbargrundstücke und den Straßenraum vermieden werden.

5.6.4 Haustechnische Anlagen

Um das Erscheinungsbild des Baugebiets nicht zu stören, sind haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, um mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden.

5.6.5 Vorgärten

Aus ortsgestalterischen und nachbarschützenden Gründen dürfen die Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke. Die Kurvenradien der 8 m breiten Haupterschließung sind auf das Ein- und Ausfahren eines Löschzugs mit einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m ausgelegt. Auch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug kann das Baugebiet befahren. Hinsichtlich des Straßenquerschnittes ist vorgesehen, eine 4,5 m breite Fahrbahn mit einem 1,5 m breiten Gehweg und einem 2 m breiten Streifen für Besucherstellplätze und für die Straßenbäume zu errichten. Eine genauere Festlegung im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich. Aufgrund der Kurven im Plangebiet ist später nicht mit erhöhten Durchfahrtsgeschwindigkeiten zu rechnen. Ferner ist aufgrund der räumlichen Lage ohnehin kein erhöhter Durchgangsverkehr zu erwarten. Eine gesonderte Wendeanlage ist im Plangebiet nicht erforderlich. Neben der 8 m breiten Haupterschließung gibt es einen zusätzlichen 4,5 m breiten Erschließungsstich, der ein zusätzliches rückwärtiges Baugrundstück erschließt und an einen geplanten Fußweg in Richtung „Achtelsbergstraße“ anbindet. Der Fußweg muss ausreichend ausgebaut werden, um das Stellen und Warten der an-grenzenden Trafostation zu ermöglichen. Das neue Baugebiet wird zudem an die angrenzenden Feld- und Waldwege angebunden. Ein Feld- und Waldweg tangiert das neue Baugebiet im Osten und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entlang der Achtelsbergstraße werden Teile der bestehenden Parzelle als Straßenbegleitgrün festgesetzt. In den Flächen befindet sich ein bestehender Regenwasserkanal, der erhalten bleiben soll und daher zugänglich bleiben muss.

6.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Eine druck- und mengenmäßig richtlinienkonforme (DVGW, Feuerwehr) Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie ggf. hierfür erforderliche Maßnahmen (bspw.

Löschwasserzisterne) wurde überprüft. Der von „Die Energie“ in Karlstadt erstellte Leistungsnachweis bezüglich der Löschwasserversorgung im Ortsteil Windheim hat ergeben, dass an den beiden Hydrantenstellen 89,5 m³/Std. bzw. 59,3 m³/Std. vorhanden sind, siehe Grafik. Es ist an beiden Hydranten ein Druck von 1,5 bar vorhanden. Somit reicht dies gemäß DVGW-Merkblatt für Wohngebiete von 48 m³/Std. aus.



Abb. 9: Löschwasser Leistungsbemessung

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, der in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der „Achtelsbergstraße“ und in der Straße "Am Schleifrain" anbindet. Da es sich bei dem anfallenden Schmutzwasser nur um verhältnismäßig kleine Mengen handelt, ist von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit

des weiterführenden Kanalnetzes auszugehen. Eine geordnete Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten, der über ein Regenrückhaltebecken ($V = \text{etwa } 122 \text{ m}^3$) gedrosselt in den Regenwassersammelkanal in der Straße „Am Schleifrain“ entwässert. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außeneinzugsgebiet erfolgt über die Entwässerungsmulde am Rand des Baugebiets. Die Entwässerungsmulde wird ebenfalls an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, aus der es dann über die Achtelsbergstraße in die Hafenlohr eingeleitet wird.

Eine Vorbemessung für die geplante Entwässerung findet sich im Anhang des Bebauungsplans. Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Gemeinde Hafenlohr einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, usw.) unterirdisch anordnen zu können. Da es insbesondere aufgrund der zunehmenden Bedeutung der E-Mobilität zu einem steigenden Strombedarf in den Neubaugebieten kommt, wird ein Grundstück (etwa 50 m^2) für eine Transformatorstation am westlichen Rand des Plangebiets gesichert.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hafenlohr. Im Zuge der Planrealisierung werden die Baugrundstücke neu ausgemarkt und anschließend an Bauwillige veräußert. Um eine zügige Durchführung des Bebauungsplans zu gewährleisten, werden die Grundstücke mit einem vertraglichen Baugebot belegt. Im Gegensatz zu älteren Baugebieten der Gemeinde soll es so längerfristig nicht zu einem „Flickenteppich“ aus Baulücken kommen.

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Festgelegte Nutzungsart	Flächengröße	
	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	8.142	60,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.795	20,7
Feld- und Waldweg	418	3,1
Fußgängerbereich	165	1,2
Private Grünfläche	849	6,3
Entwässerungsmulde	386	2,9
Öffentliches Straßenbegleitgrün	132	1,0
Regenrückhaltebecken	549	4,1
Versorgungsfläche Transformatorstation	51	0,4
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	1,35 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur und Landschaft

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 3 und § 4 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wurde durchgeführt und im Umweltbericht nach § 2a BauGB mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung niedergelegt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen, der entsprechend den Ergebnissen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie des Umweltberichts kompensiert wird.

Durch die Herbeiführung des bisher nicht vorhandenen Baurechts wird es durch die planmäßige Bebauung und die Verkehrserschließung zu einer Flächenversiegelung kommen. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Streuobstbäume größtenteils entfernt werden. Die bestehenden Wiesenflächen werden, insofern sie nicht überbaut werden, anthropogen überformt und einer Garten- und Freiflächen-nutzung zugeführt.

Entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplans zur Grünordnung und zum ökologischen Bauen am Ortsrand werden eine Neubepflanzung des Plangebiets mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie eine für Siedlungsbereiche gute ökologische Wertigkeit sichergestellt. Es wird ein gut durchgrüntes und gegenüber der offenen Landschaft abgegrenztes Wohngebiet entstehen. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden sich in Grenzen halten.

Die auf den Baugrundstücken entstehenden Garten- und Freiflächen werden auch nach Durchführung des Bebauungsplans als Lebensraum für siedlungstypische Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen dienen, die verhältnismäßig unempfindlich gegen Störungen durch Verkehr, Lärm und die Anwesenheit von Menschen sind.

9.2 Artenschutz und geschützte Biotope

Sämtliche Be-lange des Biotop- und Artenschutzes werden in beiliegendem naturschutzfachlichem Beitrag erörtert. Die daraus hervorgehenden Maßnahmen zur Minimierung und Ver-meidung sowie zum Ausgleich des Eingriffs werden in einem Fachplan „Ausgleichs-flächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen“ festgesetzt, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

9.3 Bodenfunktion, Boden- und Grundwasserschutz

Durch die Inanspruchnahme des vormals landwirtschaftlich genutzten Bodens als Bauland werden die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodschG (bspw. Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Lebens-grundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, usw.) in Teilen dauerhaft zerstört.

Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und dessen Funktionen für den Naturhaushalt zu begrenzen, wird der Grad der Oberflächenversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ begrenzt. Zudem finden sich Maßnahmenempfehlungen zum vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz in Bebauungsplan.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe grundsätzlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eher gering ausfällt, ist durch dessen geplante Bebauung und Versiegelung mit keiner erheblichen Verschlechterung der lokalen Grundwasserneubildung auszugehen. Die Retention des

Bodens bei Niederschlagsereignissen wird zwar grundsätzlich verschlechtert, es wird durch die großflächig geplanten Gründächer jedoch ein gewisser Ausgleich geschaffen. In Folge der vorgesehene Wohnnutzung sind später keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen des Bodens- oder des Grundwassers zu erwarten.

9.4 Sonstige Belange

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde sind als ausreichend zu bewerten. Da es sich um eine überschaubare Siedlungsarrondierung im Anschluss an bereits bebaute Flächen handelt, ist nicht von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche oder private Belange auszugehen. Das Plangebiet fügt sich in die gewachsene Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortsteils sehr gut ein.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr das Verkehrsaufkommen in der „Achtelsbergstraße“ und in der Straße „Am Schleifrain“ erhöhen. Von einer immissionsschutzfachlichen Richtwertüberschreitung hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung ist aber nicht auszugehen. Die Emissionen des neuen Baugebiets werden sich in einem für Wohngebiete üblichen Maße bewegen und sind zu dulden. Wesentliche Immissionseinwirkungen auf das Baugebiet konnten nicht ausgemacht werden, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die angrenzenden Flächen z. T. auch in Zukunft einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegen. Eine potenziell störende Weidenutzung findet jedoch nicht statt.

10. Alternativprüfung

10.1 Alternative Flächenpotentiale

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde gibt es derzeit noch vereinzelte anderweitige Wohnungsbaufächenpotentiale. Diese befinden sich überwiegend im Hauptort und wären im Rahmen der Siedlungsentwicklung damit grundsätzlich zu bevorzugen. Während sich die entsprechenden Flächen aber im privaten Streubesitz befinden, konnte die Gemeinde die Flächen im Plangebiet vollständig erwerben und hat damit die Möglichkeit ein privatrechtliches Baugebot zu verankern. Da die Gemeinde aus diesem Grund nur noch eigene Flächen entwickeln möchte, erhielt das Plangebiet bei der geplanten Baulandentwicklung den Vorzug.

10.2 Alternative Nutzungskonzepte

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans neue Wohnungsbaufächen zu erschließen, wurden im Rahmen der planerischen Abwägung keine wesentlichen anderen Nutzungskonzepte betrachtet. Siedlungsstrukturell wären gemischte oder gewerbliche Baufächen an dieser Stelle ohnehin eher ungünstig.



11. Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vor dem Hintergrund des geschilderten Wohnraumbedarfs und den Zielsetzungen der Gemeinde Hafenlohr sind die moderaten Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und den Siedlungsbestand zu vertreten. Die negativen Auswirkungen der Planung werden soweit möglich verringert und/oder ausgeglichen.

Die Gemeinde Hafenlohr sieht die vorliegende Planung als angemessen und erforderlich an.

12. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- GGC – Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (05.02.2020): Geotechnische Erkundung für die Erschließung des Neubaugebietes „Schleifrain“ in 97840 Hafenlohr-Windheim. Aschaffenburg-Obernau
- MaierLandplan (15.01.2025): Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schleifrain“ mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Kreuzwertheim
- MaierLandplan (15.01.2025): Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Bebauungsplan „Schleifrain“. Kreuzwertheim
- BRS Tiefbautechnisches Büro (04.07.2023): Baugebiet „Schleifrain“. Vorbemessung. Marktheidenfeld

Hafenlohr, den 30.06.2025

Rothenfels, den 30.06.2025

für die Gemeinde Hafenlohr

.....
Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister

.....
Bernd Müller Architekt + Stadtplaner