



MARKT SCHWARZACH AM MAIN

Ortsteil Stadtschwarzach

Bebauungsplan „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südl. der B22“ mit integriertem Grünordnungsplan

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

nach dem Vor-Entwurf vom 11.10.2024
i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 22.10.2024

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33
e-Mail: dettelbach@hutzler-ingenieure.de
Homepage: www.hutzler-ingenieure.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
4. PLANUNGSUMGRIFF	5
5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN	6
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
7. IMMISSIONSSCHUTZ	8
8. EMISSIONSSCHUTZ	8
9. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	8
9.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
9.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
10. ERSCHLIESSUNG	8
10.1 verkehrstechnische Erschließung	8
10.2 Ver- und Entsorgung	9
10.2.1 Trinkwasserversorgung	9
10.2.2 Löschwasserversorgung	9
10.2.3 Regen- & Schmutzwasserableitung	10
10.2.4 Stromversorgung	10
10.2.5 Gasversorgung	11
10.2.6 Breitbandverkabelung	11



11.	GRÜNFLÄCHEN	11
12.	FLÄCHENBILANZ	11
13.	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG	11
14.	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
15.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT	12
15.1	Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse	12
15.2	Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung	13
15.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	13
15.2.2	Schutzgut Boden	13
15.2.3	Schutzgut Klima und Luft	13
15.2.4	Schutzgut Landschaftsbild	13
15.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	13
15.4	Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	14
15.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	14
15.4.2	Schutzgut Wasser	14
15.4.3	Schutzgut Boden	14
15.4.4	Schutzgut Klima und Luft	15
15.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	15
15.5	Artenschutzrechtliche Untersuchungen	15
15.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs	15
15.7	Kompensationsmaßnahmen	17
15.8	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	17

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden hohen und zuletzt nochmals gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken hat sich die Marktgemeinde Schwarzach am Main die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der B22 in Stadtschwarzach vorgenommen und deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ im Ortsteil Stadtschwarzach beschlossen. Bei dieser Erweiterung handelt es sich, wie im Bestand auch, um ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ kommt süd-südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes zum Liegen und schließt hier an das Bebauungsplangebiet „Dritte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Marktgemeinderat Markt Schwarzach am Main fasste am 02.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro TIG Ingenieure GmbH & Co. KG in Dettelbach beauftragt.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes stimmt mit dem gültigen Flächennutzungsplan überein.

Die benötigten Grundstücke werden durch die Marktgemeinde Schwarzach am Main erworben, entsprechende Grundstücksverhandlungen hierzu stehen vor dem Abschluss.

3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main liegt östlich von Würzburg, naturräumlich gesehen im südöstlichen Bereich der Mainfränkischen Platten sowie dem südwestlichen Steigerwald-Vorland.

Der Ortsteil Stadtschwarzach liegt links des Mains. Das geplante Gewerbegebiet liegt am süd-östlichen Rand des Ortsteils Stadtschwarzach und grenzt an die Gemarkungsgrenze des Ortsteils Düllstadt an.

Die Fläche im ausgewiesenen Plangebiet wurde bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die ökologisch verarmt sind und keinerlei natürliche Strukturen wie Hecken, Feldraine, Feldgehölze etc. aufweisen.

Im Westen wird das Plangebiet von einer ebenfalls intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und einer zugehörigen landwirtschaftlichen Halle begrenzt. Dahinter befinden sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Im Süden schließt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg sowie ein in Privatbesitz verbleibendes und mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebautes Flurstück an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Landschaftshecke mit dahinter liegendem Flurweg an.

Im Norden entsteht der Anschluss bzw. Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet.

Das bestehende Gelände des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ unverworfen, besitzt im östlichen Drittel eine geringfügige, in nord-südlicher Richtung verlaufende Erhebung und fällt insgesamt leicht in nördliche Richtung ab. Der betreffende Bereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 205 m ü. NN bis ca. 202 m ü. NN.

Der Abstand zum westlich verlaufenden Main und der dort parallel verlaufenden Staatsstraße St2271 beträgt ab der östlichen Plangebietsbegrenzung (Luftlinie) ca. 1.800 m, dazwischen befindet sich die vorhandene Ortslage des Ortsteils Stadtschwarzach. Der Höhenunterschied zum Main beträgt rund 14 – 15 m, das Plangebiet befindet sich weit außerhalb des amtlich festgesetzten HQ100-Bereichs des Mains.

4. PLANUNGSUMGRIFF

Das geplante Gewerbegebiet erstreckt sich in Nord-West- / Süd-Ost-Richtung auf einer Länge von ca. 145 m und in Süd-West- / Nord-Ost-Richtung auf einer Breite von ca. 170 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,266 ha.

Das Plangebiet ist von folgenden Grundstücken umgrenzt:

Im Norden:	Fl.-Nr.	318 (Gemarkung Stadtschwarzach)
Im Osten:	Fl.-Nr.	296 (Gemarkung Düllstadt)
	Fl.-Nr.	298 (Gemarkung Düllstadt)
Im Süden:	Fl.-Nr.	334 (Gemarkung Stadtschwarzach)
	Fl.-Nr.	329 (Teilfläche; Gemarkung Stadtschwarzach)
Im Westen:	Fl.-Nr.	332 (Gemarkung Stadtschwarzach)

und beinhaltet folgende Grundstücke (alle Gemarkung Stadtschwarzach):

Fl.-Nr.	328
Fl.-Nr.	329 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	330
Fl.-Nr.	331

Es entstehen insgesamt drei Gewerbegrundstücke.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 2.320 m² / ca. 7.697 m² / ca. 10.060 m².

5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geordnete, der Umgebung bzw. v.a. der angrenzenden Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet angepasste Nutzung herbeizuführen.

Das Gebiet ist geprägt durch die nördlich anschließende Gewerbebebauung sowie durch die östlich, südlich und westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte weite Flur. Städtebaulich drängt sich diese Fläche zur Abrundung des Gewerbegebietes und als abschließende Bebauung auf.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet liegt, entspricht es einer logischen Fortführung der Planungsgrundsätze dieses bebauten Gebietes. So werden nicht nur die bestehenden Erschließungsstraßen aus dem Gewerbegebiet „Südlich der B22“ in das Plangebiet hinein fortgeführt, sondern auch Erschließungselemente, wie z. B. die Anlage von Gehwegen und Parkplätzen aufgegriffen.

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes orientiert sich in wesentlichen Teilen an den Festsetzungen der angrenzenden Teilgebiete des bestehenden Gewerbegebietes.

So soll die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie der max. zul. Wandhöhe zu einer gebietstypischen Gestaltung des Baugebietes führen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Sicherung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, werden außerdem Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu Dachneigungen, Dachformen, Material- und Farbenwahl, auch hinsichtlich der Fassadengestaltung, getroffen.

Grundsätzlich soll auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden. Hierzu sollen Oberflächenbefestigungen nur im unumgänglichen Maße errichtet und mittels versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung erstellt werden.

Bezüglich der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen werden Vorgaben gemacht. Zur ökologischen Vernetzung wird festgesetzt, dass keine Mauern und Sockelmauern zugelassen sind.

Grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. die geplante Ortsrandbegrünung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes erzielen eine günstige Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Zudem werden hinsichtlich der Anpflanzungen einheimische, standortgerechte Sorten mittels Artenauswahlliste vorgeschrieben.

Im Plangebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (ausschließlich) auf Dachflächen zugelassen. Diese dürfen lediglich auf Flachdächern aufgeständert werden, auf allen anderen zulässigen Dachformen sind dies dachflächengleich herzustellen.

Etwaige Werbeanlagen werden in ihrer Höhe und Größe begrenzt.

Für freistehende Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung in Anlehnung an das Hauptgebäude gewählt werden. Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden. Nebeneinander liegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Betriebsgebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6.

Gemäß § 8, Abs. 3 BauNVO wird für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgelegt.

Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung

Bei Betriebsgebäuden: Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) zulässig, wobei das OG ein Vollgeschoss sein darf, bei Wohngebäuden: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

- EG + OG (max. III) mit Flachdach (5 – 10 Grad): max. 12,00 m,
- EG + OG (max. II) mit Satteldach (15 – 20 Grad): max. 8,50 m,
- EG + OG (max. II) mit Pultdach (max. 15 Grad):
max. 8,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 10,00 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit Sattel-, Walm- o. Zeltdach (25 – 42 Grad): max. 5,50 m,
- EG + DG (max. II) mit Pultdach (10 – 25 Grad):
max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 9,50 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit gegeneinander höhenversetztem Pultdach (20 – 35 Grad):
max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 7,50 m an der hohen Traufseite.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Verkaufsfläche bis max. 800 qm zugelassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgelegt. Abweichend hiervon wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Grenzabstände gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind unzulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen.

8. EMISSIONSSCHUTZ

Die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt gegenüber dem vorhandenen Wohngebiet im Bereich der Bamberger Straße im Ortsteil Stadtschwarzach hinter dem bestehenden Gewerbegebiet zum Liegen und hat somit einen Abstand von mind. rund 600 m.

Zum Ortsteil Düllstadt beträgt der Abstand der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung genau so viel wie vom bestehenden Teil des vorhandenen Gewerbegebietes, nämlich rund 400 m.

In Richtung des Weilers Stephansberg der Marktgemeinde Kleinlangheim beträgt der durch die Erweiterung entstehende geringste Abstand künftig ca. 900 m und zum Ortsteil Haidt der Marktgemeinde Kleinlangheim in etwa 1.500 m.

Von einer (zusätzlichen bzw. verstärkten) Lärmbelastung angrenzender Wohnbebauung durch die vorliegende geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht auszugehen!

9. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

9.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Flächen weiterhin bestehen bleiben und intensiv landwirtschaftlich genutzt würden.

9.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle innerhalb der Marktgemeinde Schwarzach am Main nebst Ortsteilen erweist sich durch verschiedene äußere Zwänge und Gegebenheiten, wie beispielsweise vor allem die Lage von Gewässern und übergeordneten Verkehrswegen (Main, Castellbach, Bundesstraße B22, Staatsstraße St 2271, Kreisstraße KT 11) aber auch bestehender Wohnbebauung als technisch schwieriger und dadurch kostenintensiver, aber vor allem auch unattraktiver bzw. konfliktpotentialintensiver.

10. ERSCHLIESSUNG

10.1 verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der bestehenden Gewerbebebauung und wird über einen öffentlichen Flurstreifen der Fl.Nr. 331/1 Gemarkung Stadtschwarzach mit einer Breite von ca. 10,00 m zwischen zwei bebauten Grundstücken an den Bestand angebunden.

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Hier soll eine Fahrbahn mit 6,00 m breite entstehen, die auf der östlichen Seite von einem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m begleitet wird. Entlang der westlichen Seite der Fahrbahn soll ein Mehrzweckstreifen aus Pkw-Längsparkständen und Bauminseln mit einer Breite von ca. 2,50 m entstehen.

Der Gehweg soll in Pflasterbauweise zur Ausführung gelangen, die Pkw-Längsparkstände sollen mit Drainfugenpflaster befestigt werden. Die Fahrbahn wird in Asphaltbauweise hergestellt.

Am Ende dieser Erschließungsstraße wird auf Fl.Nr. 331 Gemarkung Stadtschwarzach ein Wendehammer für Lastzüge mit einem Wendekreisdurchmesser von 25,00 m ebenfalls in Asphaltbauweise angeordnet, der die neuen Grundstücke verkehrstechnisch anbindet und die Sackgasse zur Wendemöglichkeit macht.

10.2 Ver- und Entsorgung

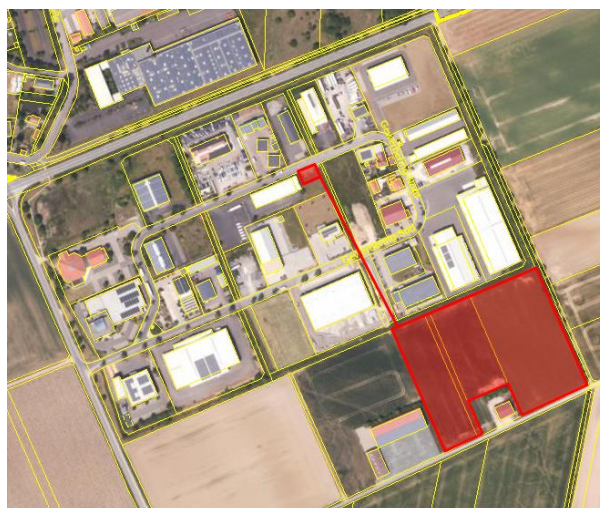
10.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main ist im bestehenden Gewerbegebiet an die Fernwasserversorgung Franken (FWF), Uffenheim, angeschlossen und hierdurch ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Straßen im bestehenden Gewerbegebiet als Rohrleitung DN 150 PVC. Versorgungsträger ist die Marktgemeinde Schwarzach am Main.

Das neue Plangebiet wird künftig über die oben beschriebene Zufahrtsstraße an das vorhandene Leitungsnetz durch eine neu zu verlegende Leitung bis zum Wendehammer angebunden.

10.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird zum einen über das oben beschriebene neu zu verlegende Trinkwassernetz am Ende der neuen Zufahrtsstraße im Bereich des geplanten Wendehammers mittels Hydrant bereit gestellt. Zum anderen existieren im bestehenden Gewerbegebiet zusätzliche Löschwasserbehälter zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs, welche für die geplante Erweiterungsfläche ebenfalls mit herangezogen werden können. Der nächstgelegene bestehende Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 190 m³ befindet sich in einer Entfernung von ca. 185 m zum Plangebiet und ist über öffentliche Flurstücke (Bewirtschaftungsweg mit Breite 3m entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben mit Breite 5m) geradlinig erreichbar. Nach Auskunft der FFW Stadtschwarzach sind hierfür auch ausreichend Schlauchlängen vorhanden.



10.2.3 Regen- & Schmutzwasserableitung

Grundsätzlich wird das Plangebiet im qualifizierten Mischsystem erschlossen.

Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen- & Hofflächen) ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Der Anschluss des geplanten Mischwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im bestehenden Gewerbegebiet. Die Verarbeitung und Reinigung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzacher Becken.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten.

Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhalte- teich mit Ablauf in den Silberbach. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung des LRA Kitzingen wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Marktgemeinde Schwarzach am Main erwirkt.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann

- a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
- b) versickert werden, sofern eine Versickerung nach NWFreiV erlaubnisfrei zulässig ist.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.

Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung des Markt Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Fremdwasser (Drän-, Quell-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden und ist in den Regenwasserkanal bzw. das Regenwassernetz / Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

Das Wasser der entlang des Gewerbegebietes angrenzenden Felddrainagen wird von dem rings um das Gewerbegebiet herum verlaufenden Grabensystem aufgenommen.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Markt Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

10.2.4 Stromversorgung

Ob die Erweiterung des unterirdischen Leitungsnetzes der N-Ergie im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes die künftige Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie versorgen kann, wurde mit eMail an den Versorgungsträger vom 27.08.2024 erfragt.

10.2.5 Gasversorgung

Ob die Erdgasversorgung des Plangebietes durch den Anschluss an das Bestandsnetz des Versorgungsträgers LKW Kitzingen im Bereich des bestehenden Gewerbeberings im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen kann, wurde mit eMail an den Versorgungsträger vom 27.08.2024 erfragt.

10.2.6 Breitbandverkabelung

Ob die Versorgung des Plangebietes mittels Telefon / Internet / Breitband bzw. Glasfaser durch den Versorgungsträger Telekom erfolgen kann, wurde mit eMail an den Versorgungsträger vom 27.08.2024 erfragt.

11. GRÜNFLÄCHEN

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird. Die ausgewählten Gehölze für die Bepflanzung stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Das Plangebiet erhält im Osten, Süden und Süd-Westen private Randeingrünungen zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

Im Osten ist zusätzlich die Anlage einer begrünten Entwässerungsmulde und eines Wirtschafts-Grünweges entlang der bestehenden Landschaftshecke vorgesehen. Im Westen wird ebenfalls eine begrünte Entwässerungsmulde angelegt.

12. FLÄCHENBILANZ

Baugrundstücke	ca.	20.077 m ²	ca.	88,6 %
Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege)	ca.	1.236 m ²	ca.	5,5 %
Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)	ca.	1.346 m ²	ca.	5,9 %
Geltungsbereich	ca.	22.659 m ²		100 %

13. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Kanalbau	ca.	155.000,- €
Wasserversorgung	ca.	105.000,- €
Verkehrsanlagen (Straßen, Fußwege, Parkflächen)	ca.	475.000,- €
Grünflächen u. Entwässerungsgräben	ca.	50.000,- €
Gesamtkosten (gerundet, brutto)	ca.	785.000,- €

Nicht enthalten sind Kosten für Gas, Strom, Telefon, Glasfaser, Nah- oder Fernwärme, Straßenbeleuchtung sowie Altlastentsorgung, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Vermessung sowie Ingenieur- und Gutachterhonorare. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten auf Basis des derzeit gültigen Baupreisniveaus ermittelt und evtl. Baupreissteigerungen bei der Ausführung der Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht berücksichtigt wurden.

14. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß Bayerischem Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist die Fläche des geplanten Baugebietes nicht als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Auch in der näheren Umgebung rund um das Plangebiet befinden sich keine bislang kartierten Bodendenkmäler.

Unabhängig davon wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer III. / 3. Bodendenkmäler festgesetzt, dass das Auffinden von Bodendenkmälern in jedem Fall gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dazu verpflichtet, unverzüglich und unaufgefordert Anzeige darüber dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, zu tätigen sowie gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.

15. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Vorgaben: Intensiv genutztes Ackerland, GRZ 0,8

15.1 Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,266 ha befindet sich am süd-östlichen Rand des Ortsteils Stadtschwarzach und grenzt an die Gemarkungsgrenze des Ortsteils Düllstadt an.

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main liegt östlich von Würzburg, naturräumlich gesehen im südöstlichen Bereich der Mainfränkischen Platten sowie dem südwestlichen Steigerwald-Vorland.

Die Fläche im ausgewiesenen Plangebiet wurde bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die ökologisch verarmt sind und keinerlei natürliche Strukturen wie Hecken, Feldraine, Feldgehölze etc. aufweisen.

Das Gebiet ist geprägt durch die nördlich anschließende Gewerbebebauung sowie durch die östlich, südlich und westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte weite Flur.

Im Norden entsteht der Anschluss bzw. Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Landschaftshecke mit dahinter liegendem Flurweg an.

Im Süden schließt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg sowie an ein in Privatbesitz verbleibendes und mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebautes Flurstück an.

Im Westen wird das Plangebiet von einer ebenfalls intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und einer zugehörigen landwirtschaftlichen Halle begrenzt. Dahinter befinden sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Das bestehende Gelände des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ unverworfen, besitzt im östlichen Drittel eine geringfügige, in nord-südlicher Richtung verlaufende Erhebung und fällt insgesamt leicht in nördliche Richtung ab. Der betreffende Bereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 205 m ü. NN bis ca. 202 m ü. NN.

15.2 Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung

15.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das innerhalb des Geltungsbereiches anzutreffende intensiv genutzte Ackerland bietet keine natürlich gewachsenen Strukturen, wie Hecken oder Feldgehölz, die die Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen unterstützen können. Somit sind diese Flächen den **Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I – oberer Wert)** zuzuordnen.

15.2.2 Schutzgut Boden

Die Lage des Plangebietes lässt auf sandigen Charakter und wenig natürliche Ertragskraft schließen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden den **Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I)** zugeordnet.

15.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Die nördliche gelegene Schwarzach mit ihren Nebenarmen Castellbach und Silberbach und ihren jeweiligen Uferstreifen und der westlich gelegene Main, als relevante Kaltluftentstehungsgebiete, werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Fläche des Plangebietes selbst trägt wegen der Ortsrandlage wenig zum klimatischen Ausgleich bei. Somit findet hier die Einstufung in die **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung – oberer Wert)** statt.

15.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Im Bereich des Plangebietes stellt sich im Wesentlichen eine wenig strukturierte Agrarlandschaft dar. Eine eingewachsene Struktur des angrenzenden Randbereiches besteht durch die noch relativ junge vorhandene Gewerbebebauung am Ortsrand noch nicht. Diesbezüglich erfolgt die Einstufung in **Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert)**.

15.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch den Eingriff bei Umsetzung der Planung geht zwar eine gewisse Fläche im Naturhaushalt verloren, welche sich jedoch aufgrund der intensiven Bewirtschaftung mit Monokulturen als ökologisch verarmt darstellt und aktuell quasi keine Artenvielfalt gewährleistet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die verbleibenden Grünflächen der unbebauten Grundstücksbereiche demnach aufgewertet.

Lebensräume geschützter Arten im Plangebiet sind aktuell nicht bekannt und aufgrund der bereits erwähnten intensiven Bewirtschaftung auch nicht zu erwarten, wodurch die Umsetzung der Planung nicht zu Verlusten von Lebensräumen führen wird.

Schließlich geht durch Verwirklichung des Vorhabens zwar auch entsprechendes Ackerland zur Lebensmittelproduktion verloren, allerdings handelt es sich hierbei um eine relativ kleine Fläche von ca. 2,266 ha, denn die gegenständliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt bedarfsorientiert und nicht auf „Vorrat“.

15.4 Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

15.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern an den Grundstücksgrenzen grundsätzlich nicht zugelassen sind.

Die in den grünordnerischen Festsetzungen geforderte Ortsrandbegrünung sowie die Pflicht zur Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen standortgerechten Gehölzen, erzielen den Erhalt und eine Erweiterung der Lebensräume für ansässige Arten. Es ist festgelegt, dass je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

15.4.2 Schutzgut Wasser

In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin festgesetzt, dass zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens Fußwege, Park- und Stellplätze auf Privatgrundstücken, falls sie befestigt werden sollen, mit wasserdurchlässigem Belag (weidfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurfplasterung etc.) anzulegen sind. Dies gilt auch für die öffentlichen Parkflächen.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten. Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhalteteich mit Ablauf in den Silberbach.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann außerdem zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.

15.4.3 Schutzgut Boden

Um die ursprünglichen Geländeoberflächenformen zu erhalten, passt sich das Plangebiet an den bestehenden Geländeverlauf an. In den grünordnerischen Festsetzungen unter II. Ziffer 3 – Schutzgebot Oberboden - werden Schutz und Lagerung des Oberbodens festgelegt.

Außerdem wird besonderer Wert auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken gelegt (s. II Grünordnerische Festsetzungen, Ziffer 1 Versiegelung).

Gleichzeitig wird das Plangebiet durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen ökologisch gegenüber der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet, so dass die zukünftig bebaute Fläche zur ökologisch aufgewerteten Fläche in einem relativ ausgewogenen Verhältnis steht.

15.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an die bestehende Ortsrandbebauung entsteht für die Luftaustauschbahnen keine Barrierewirkung.

15.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich an dieser Stelle nicht um ein landschaftsprägendes Element, da nördlich die vorhandene Gewerbebebauung dominiert und südlich sowie süd-westlich bereits auch größere Gebäude in Form von landwirtschaftlichen Hallen bestehen.

Mit Bezug auf Ziffer I. / 3. der textlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) soll mit der Begrenzung der Wandhöhe der Gebäude Einfluss auf die Gebäudevolumina genommen werden, um eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und das angrenzende Gewerbegebiet zu gewährleisten.

15.5 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

In Vorabstimmung zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren wurde von der genehmigenden Naturschutzbehörde eine Prüfung potentieller Lebensräume hinsichtlich der Feldlerche gefordert. Diese werden von der Marktgemeinde Schwarzach a.M. an ein Fachbüro vergeben, sodass deren Ergebnisse voraussichtlich spätestens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Die genannten Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der genehmigenden Naturschutzbehörde durch durchgeführt.

15.6 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 22.659 m² und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Hiervon werden folgende Teilflächen wie folgt überplant:

a) Baugrundstücke	ca. 20.077 m ²
b) Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege)	ca. 1.236 m ²
c) Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)	ca. 1.346 m ²

Die Bestandserfassung ergibt insgesamt ein Gebiet mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Ackerland – A11 nach BayKompV) und wird demnach mit 2 Wertpunkten (WP) in Ansatz gebracht:

- Grundstücksflächen =	20.077 m ² x 2 WP = 40.154 WP
- Verkehrsflächen (befestigt) =	1.236 m ² x 2 WP = 2.472 WP
- Grünflächen (Mulden, Wege) =	1.346 m ² x 2 WP = 2.692 WP

a) Baugrundstücke:

Es entstehen Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,8.

Zur Vermeidung des verbleibenden Eingriffs werden folgende Maßnahmen über den Bebauungsplan festgesetzt, wodurch eine Anrechnung als Planungsfaktor möglich wird:

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
→ Festsetzung dass auf geringstmögliche Befestigung zu achten ist und Versiegelung nur in dem Umfang zulässig ist, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Fußwege, Park- und Stellplätze, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.).
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes zwischen Plangebiet und Außenbereich
→ Festsetzung dass Sockelmauerwerk bei Einfriedungen generell nicht zugelassen ist und dass auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen herzustellen ist.
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und unbebauter Grundstücksbereiche
→ Festsetzung dass die nicht überbauten oder nicht befestigten Flächen eines Grundstückes zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen sind. (je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum 3. Ordnung, je 100 m² eine Strauchgruppe).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird ein Planungsfaktor in Höhe von 10 % angesetzt.

$$\rightarrow 40.154 \text{ WP} \times 0,8 \times (1,0 - 0,1) = \underline{28.911 \text{ WP}}$$

b) Neue öffentl. Verkehrsflächen (befestigt):

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Wendehammers (Fahrbahn u. Fußweg) werden befestigt.

$$\rightarrow 1.236 \text{ WP} \times 1,0 = \underline{1.236 \text{ WP}}$$

c) Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)

Im östlichen und westlichen Bereich entsteht jeweils eine begrünte Entwässerungsmulde für die Ableitung von Niederschlagswasser sowie im östlichen Bereich ein öffentlicher Weg zur Bewirtschaftung der angrenzenden bestehenden Hecken und der neu herzustellenden Entwässerungsmulde, wodurch gegenüber dem bestehenden intensiv genutzten Ackerland eine Aufwertung erfolgt (von Kategorie A11 mit 2 WP zu Kategorie V51 bzw. V332 mit 3 WP)

$$\rightarrow 1.346 \text{ WP} \times (2 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) = \underline{-1.346 \text{ WP}}$$

Somit ergibt sich folgende Bilanz:

- Grundstücksflächen =	28.911 WP
- Verkehrsflächen (befestigt) =	1.236 WP
- Grünflächen (Mulden, Wege) =	<u>- 1.346 WP</u>
	<u>28.801 WP</u>

Es verbleiben 28.801 Wertpunkte, die auf externen Ausgleichsflächen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

15.7 Kompensationsmaßnahmen

Das Ökokonto der Marktgemeinde Schwarzach am Main ist aktuell aufgebraucht.

Daher werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Eine in gemeindlichem Besitz befindliche intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker-(teil)-fläche soll zu einer Landschaftsschutzhecke aufgewertet werden.

Eine derzeit aus intensiv genutztem Ackerland bestehende Fläche ist der Kategorie A11 mit 2 Wertpunkten zuzuordnen.

Eine Landschaftsschutzhecke mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten trocken-warmer Standorte ist der Kategorie B111 mit 12 Wertpunkten zuzuordnen.

Somit beträgt die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung $12 \text{ WP} - 2 \text{ WP} = 10 \text{ WP}$.

Demnach ergibt sich: $28.801 \text{ WP} : 10 \text{ WP} = 2.880 \text{ m}^2$.

Folglich soll eine in gemeindlichem Besitz befindliche intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker-(teil)-fläche mit mindestens 2.880 m^2 Fläche zu einer Landschaftsschutzhecke aufgewertet werden.

Derzeit werden verwaltungsintern geeignete Flächen geprüft, sodass entsprechende Möglichkeiten voraussichtlich spätestens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

15.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde unter Ziffer I. / 8. eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zur Baufläche einerseits und zur Erschließung andererseits durch eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. Durch diese Festsetzung findet eine Trennung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbescheide für private Baumaßnahmen sowie über den erschließungsbeitragsfähigen Aufwand für Straßen, Erschließungsanlagen etc. statt. Durch Gegenüberstellung der Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Baugrundstücken bzw. Erschließungsanlagen versiegelt werden dürfen (einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) entsteht ein Verhältnis, das die Aufteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zugrunde legt.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 11.10.2024



T. Schramm (M.Eng.)