



## **MARKT SCHWARZACH AM MAIN**

Ortsteil Gerlachshausen

### **Bebauungsplan „Etterswasen II“**

**BEGRÜNDUNG  
MIT UMWELTBERICHT**

**Stand: 09.03.2018**

Neuseser Str. 3  
97337 Dettelbach

Tel.: +49 9324 - 999-33  
E-Mail: [info@tig-dettelbach.de](mailto:info@tig-dettelbach.de)  
[www.tig-dettelbach.de](http://www.tig-dettelbach.de)

**Tiefbautechnisches  
Ingenieurbüro  
Glückert**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSUMGRIFF</b>	<b>6</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN</b>	<b>7</b>
<b>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	9
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
7.1 Allgemeines	9
7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2271 & Kreisstraße KT 11	10
7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe	10
7.4 Lärmbetrachtung Kleingartenanlage	11
7.5 Lärmbetrachtung Bolzplatz	11
<b>8. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>12</b>
8.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
8.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
<b>9. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>12</b>
9.1 verkehrstechnische Erschließung	12



<b>9.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
9.2.1	Wasserversorgung	13
9.2.2	Regenwasserableitung	13
9.2.3	Schmutzwasserableitung	14
9.2.4	Stromversorgung	14
9.2.5	Gasversorgung	14
9.2.6	Fernmeldeanlagen	14
9.2.7	Breitbandverkabelung	14
<b>10.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
14.1	Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse	16
14.2	Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung	17
14.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
14.2.2	Schutzgut Boden	17
14.2.3	Schutzgut Klima und Luft	17
14.2.4	Schutzgut Landschaftsbild	17
14.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	17
14.4	Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	18
14.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
14.4.2	Schutzgut Wasser	18
14.4.3	Schutzgut Boden	18
14.4.4	Schutzgut Klima und Luft	19
14.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	19
14.5	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	19
14.6	Ausgleichsfläche und spezifische Ausgleichsmaßnahmen	21
14.7	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	21



## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden hohen Nachfrage nach Bauplätzen hat die Marktgemeinde Schwarzach am Main die Aufstellung des Bebauungsplanes „Etterswasen II“ beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zwar erschließt die Marktgemeinde Schwarzach am Main derzeit noch das Baugebiet „Gerlachshausen Süd-West“ entlang der Schweinfurter Straße im Ortsteil Gerlachshausen, allerdings handelt es sich hierbei um lediglich 8 Baugrundstücke, auf die bereits jetzt schon eine übersteigerte Nachfrage besteht.

Das letzte gemeindliche Baugrundstück wurde im Oktober 2016 veräußert. Seitdem kann der Markt Schwarzach a. Main keinen Bauplatz zum Verkauf anbieten

Bezüglich vorhandener Gebäude-Leerstände, v.a. in den Ortskernen der verschiedenen Ortsteile, hat sich die Marktgemeinde Schwarzach am Main um eine umfassende Untersuchung bemüht und alle Ortsteile einem „Vitalitäts-Check“ unterzogen.

Ungeachtet dessen hat die Marktgemeinde im Jahr 2016 ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, das private Maßnahmen zur Sanierung und Wiederbelebung von leerstehenden Gebäuden in den Ortskernen bezuschusst. Es wird seitdem sehr gut angenommen, was bisher nicht nur zur Reduzierung leerstehender Gebäude führte, sondern auch künftigen weiteren Leerständen vorbeugt.

Auf vorhandene bislang unbebaute Grundstücke in den Ortsteilen hat die Marktgemeinde Schwarzach am Main leider keinen Zugriff, da sich diese allesamt in Privatbesitz befinden. In den Jahren 2008 und 2015 wurde vom Markt Schwarzach a. Main bei allen privaten Grundstückseigentümern angefragt, wie die weitere Verwendung des Baugrundstückes geplant ist. Es bestand lediglich bei 3 Grundstückseigentümern die Bereitschaft das Grundstück bei einer konkreten Anfrage zu veräußern. Alle übrigen Eigentümer möchten ihr Grundstück nicht veräußern.

Daher ist vorgesehen, das Baugebiet „Etterswasen II“ auszuweisen, um die Nachfrage von Bauwilligen, bei denen es sich vorwiegend um junge Menschen teils mit Familien handelt, weiterhin bedienen zu können und insbesondere auch einheimischen Bürgern wieder die Möglichkeit zu eröffnen, sich Wohneigentum in attraktivem Wohnumfeld aneignen zu können und nicht in die umliegenden Gemeinden abwandern zu müssen.

Das Plangebiet „Etterswasen II“ liegt im Ortsteil Gerlachshausen, kommt am nord-östlichen Ortsrand zum Liegen und grenzt an die bestehenden Wohngebiete „Am Etterswasen“ und „An der Aspel“ bzw. „An der Aspel II“ an.



## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Gemeinderat Markt Schwarzach am Main fasste am 27.02.2018 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 Tiefbautechnische Ingenieurbüro Glückert (TIG) in Dettelbach beauftragt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes stimmt im Wesentlichen mit dem gültigen Flächennutzungsplan überein, lediglich die Parzelle der geplanten Regenrückhaltung befindet sich außerhalb. Dieser Sachverhalt wird im Nachgang im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes richtiggestellt.

## **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 Gerlachshausen liegt links des Mains. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am nord-östlichen Rand der Ortschaft.

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 einem befestigten Flurweg begrenzt. Dahinter befindet sich das bestehende Baugebiet „Am Etterswasen“.

Im Süden und Osten schließt das Plangebiet an die Dimbacher Straße an, welche als bisher befestigter Flurweg im Zuge der Baugebieterschließung im Teilstück zwischen bestehendem Baugebiet „Am Etterswasen“ bis zur Einmündung in das bestehende Baugebiet „An der Aspel I“ zur Erschließungsstraße ausgebaut wird. Der weitere Verlauf der Dimbacher Straße bleibt unverändert und als befestigter Flurweg bestehen.

Im Nord-Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nord-Osten befindet sich ein unbefestigter Grünweg an den eine Kleingartenanlage anschließt. Dahinter verläuft der wasserführende Etterswasengraben, der im weiteren Verlauf in den Main mündet.

Von hier aus erstreckt sich in nördlicher und östlicher Richtung die Flur der Gemarkung Gerlachshausen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) bzw. Wäldern.



Das bestehende Gelände des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung völlig unverworfen, besitzt im Zentrum eine geringfügige Erhebung und fällt zu allen Seiten, vorwiegend jedoch in Nord- und Südrichtung leicht ab. Der betreffende Bereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 194 m ü. NN bis ca. 196 m ü. NN.

Der Abstand zum Main und der dort parallel verlaufenden Staatsstraße St2271 beträgt ab der östlichen Plangebietsbegrenzung (Luftlinie) ca. 290m, dazwischen befindet sich die vorhandene Bebauung des Ortsteils Gerlachshausen. Der Höhenunterschied zum Main beträgt rund 6m, das Plangebiet befindet sich weit außerhalb des amtlich festgesetzten HQ100-Bereichs des Mains.

#### **4. PLANUNGSUMGRIFF**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich in Nord-West- / Süd-Ost-Richtung auf einer Breite von ca. 200 m und in Süd-West- / Nord-Ost-Richtung auf einer Länge von ca. 235 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 4,20 ha.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet liegen zwischen ca. 601 m<sup>2</sup> und ca. 1.020 m<sup>2</sup>, im Mittel bei ca. 729 m<sup>2</sup>. Es sind insgesamt 44 Baugrundstücke geplant.

Das Plangebiet ist von folgenden Grundstücken (Gemarkung Gerlachshausen) umgrenzt:

Im Norden:	Fl.-Nr.	2203	(Teilfläche)
Im Westen:	Fl.-Nr.	2579/1	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	2579	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	2431	(Teilfläche)
Im Süden:	Fl.-Nr.	278	
	Fl.-Nr.	2431	
	Fl.-Nr.	277/2	
	Fl.-Nr.	277/8	
	Fl.-Nr.	277/4	(punktuell)
Im Osten:	Fl.-Nr.	2579	
	Fl.-Nr.	2162	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	2201	
	Fl.-Nr.	2202	(Teilfläche)



und beinhaltet folgende Grundstücke (Gemarkung Gerlachshausen):

Fl.-Nr. 2162 (Teilfläche)	Fl.-Nr. 2185	Fl.-Nr. 2200
Fl.-Nr. 2180	Fl.-Nr. 2186	Fl.-Nr. 2201/1
Fl.-Nr. 2181	Fl.-Nr. 2187	Fl.-Nr. 2431 (Teilfläche)
Fl.-Nr. 2182	Fl.-Nr. 2187	Fl.-Nr. 2579 (Teilfläche)
Fl.-Nr. 2183	Fl.-Nr. 2188	
Fl.-Nr. 2184	Fl.-Nr. 2199	

## **5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN**

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geordnete, der Umgebung angepasste Nutzung herbeizuführen.

Das Gebiet ist geprägt durch die westlich und südlich anschließende Wohnbebauung von Gerlachshausen sowie durch die nördlich und östlich anschließende weite Flur hinter dem dort verlaufenden Etterswasengraben. Städtebaulich drängt sich diese Fläche zur Abrundung des Ortsrandes und als abschließende Bebauung auf.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugebieten „An der Aspel I & II“ liegt, entspricht es einer logischen Fortführung der Planungsgrundsätze dieser bebauten Gebiete. So werden nicht nur die bestehenden Erschließungsstraßen aus dem Gebiet „An der Aspel I“ in das Plangebiet hinein fortgeführt, sondern auch Erschließungselemente, wie z. B. die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes aufgegriffen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet abschnittsweise in zwei Schritten zu realisieren. Als erster Bauabschnitt ist der an der vorhandenen Bebauung angrenzende süd-östliche Teil einschließlich Ausbau der Dimbacher Straße zur Erschließungsstraße und Kreisverkehrsplatz als Zufahrt ins Plangebiet bis hin zum Regenrückhalteteich zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung vorgesehen. Hierdurch entstehen zunächst 24 erschlossene Baugrundstücke.

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes orientiert sich in wesentlichen Teilen an der westlich und südlich angrenzenden Bebauung, erlaubt aber auch moderne städtebauliche Elemente und schafft dadurch eine Gesamtstruktur zwischen Neubaugebiet und der Ortsrandbebauung, ohne dass der dörfliche Charakter des Ortsteils Gerlachshausen dadurch nachhaltig beeinträchtigt wird.

So soll die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Höheneinstellung der Gebäude und der Wandhöhe sowie abschließend einer Begrenzung der max. Haushöhe in Abstimmung mit der natürlichen Geländeneigung 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 sowie grünordnerische Festlegungen 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.

Zur ökologischen Vernetzung wird festgesetzt, an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft keine Mauern und Sockelmauern zuzulassen. Grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. die geplante nördliche Ortsrandbegrünung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes erzielen eine günstige Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

## **6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Das Baugebiet wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Als Vollgeschosse werden Erdgeschoss und Dachgeschoss zugelassen.

### **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser – Hausgruppen sind untersagt.

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

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.





Gemäß Art. 81, Abs. 1 Ziffer 4 BayBO in Verbindung mit Art. 47, Abs. 2 Satz 2 BayBO wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind. Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

### **6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Aufgrund der relativ ebenen Lage des Geländes wird die Höheneinstellung der geplanten Gebäude zum einen auf die vorhandene Geländeoberfläche, zum anderen auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße bezogen:

Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

- ist bei Wandhöhen von  $\leq 4,50$  m eine mögliche Dachneigung von  $35^\circ - 45^\circ$  zulässig
- ist bei Wandhöhen von  $> 4,50$  m eine mögliche Dachneigung von  $25^\circ - 35^\circ$  zulässig
- ist bei Dächern mit gegeneinander höhenversetzten Dachflächen eine maximale Wandhöhe der höheren Wandseite von 6,50 m, eine maximale Wandhöhe der niedrigeren Wandseite von 5,00 m zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt  $25^\circ - 35^\circ$ .

Für die bauliche Nutzung EG+I, max. II, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße ist bei Wandhöhen von  $\leq 6,80$  m eine mögliche Dachneigung von  $15^\circ - 25^\circ$  zulässig.

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Die maximale Haushöhe darf im gesamten Gebiet 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der jeweilige Mittelpunkt der Länge des Grenzverlaufs des betrachteten Grundstücks, gemessen an der straßenseitigen Grenze. Oberer Endpunkt der Haushöhe ist die Oberkante des Firstes.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **7.1 Allgemeines**

Es wird an dieser Stelle zunächst auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hingewiesen, sodass mögliche Beeinträchtigungen, wie beispielsweise durch Garten- oder Holzarbeiten, von innerhalb des Wohngebietes oder von angrenzenden Bereichen außerhalb der gesetzlichen Nachtruhezeiten zu dulden sind. Auch eventuelle Belästigungen jeglicher Art durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (z.B. Gülledüngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen) sind zu dulden, da es sich an dieser Stelle um eine Ortsrandlage handelt und die natürliche Umgebung innerhalb dieser ländlichen Struktur von der Landwirtschaft geprägt ist.



## **7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2271 & Kreisstraße KT 11**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gerlachshausen Süd-West“ wurden für die Lärmemissionen aus der Staatsstraße St 2271 und der Kreisstraße KT 11 ein Lärmgutachten (TIG Glückert v. 10.11.2014) für diesen Bereich durchgeführt.

Bei der reinen Betrachtung der Lärmquelle Staatsstraße St 2271 ohne Berücksichtigung von passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen stellte sich heraus, dass der gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltende Orientierungswert von sowohl tagsüber 55 dB (A) als auch nachts 40 dB (A) jeweils in einem Abstand von maximal rund 50-60 m in östlicher Richtung ohne angrenzende Bebauung (unabgeschirmt) erreicht wird.

Bei der reinen Betrachtung der Lärmquelle Kreisstraße KT 11 stellte sich heraus, dass der gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltende Orientierungswert von sowohl tagsüber 55 dB (A) als auch nachts 40 dB (A) jeweils in einem Abstand von maximal rund 25-45 m beidseitig der Straßenachse mit direkt angrenzender Bebauung (abgeschirmt) erreicht wird.

Der kürzeste Abstand zwischen dem geplanten Baugebiet und der Kreisstraße KT 11 befindet sich in westlicher Richtung vom Ägidiusweg und beträgt ca. 100 m, wobei sich dazwischen die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Am Etterswasen“ befindet. Der kürzeste Abstand zwischen der Kreisstraße KT 11 und dem geplanten Baugebiet, ohne dass eine Abschirmung durch bestehende Bebauung erfolgt, beträgt ca. 270 m und befindet sich in nord-westlicher Richtung, wo die Kreisstraße die Ortsdurchfahrt von Gerlachshausen wieder verlässt.

Durch die vorhandenen großen Entfernungen und der oben genannten Berechnungsergebnisse kann eine negative Beeinträchtigung des Neubaugebietes aus Lärm der Kreisstraße KT 11 ausgeschlossen werden.

Der kürzeste Abstand zwischen dem geplanten Baugebiet und der Staatsstraße St 2271 befindet sich in westlicher Richtung vom Ägidiusweg und beträgt ca. 275 m, wobei sich dazwischen die bestehende Bebauung des Ortskerns von Gerlachshausen befindet und sich direkt an der St 2271 zudem eine Lärmschutzwand des staatlichen Bauamtes befindet. Der kürzeste Abstand zwischen der Staatsstraße St 2271 und dem geplanten Baugebiet, ohne dass eine Abschirmung durch bestehende Bebauung oder sonstiger bestehender aktiver Lärmschutzmaßnahmen erfolgt, beträgt ca. 400 m und befindet sich in nord-westlicher Richtung hinter dem Friedhof von Gerlachshausen. Durch die vorhandenen großen Entfernungen und der oben genannten Berechnungsergebnisse kann eine negative Beeinträchtigung des Neubaugebietes aus Lärm der Staatsstraße St 2271 ausgeschlossen werden.

## **7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe**

Im unmittelbaren Umfeld des neuen Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebiete.



Im Bereich der Kreuzung Dimbacher Straße – Sauwasenweg sind jedoch auf einem Grundstück mehrere Hallen vorhanden, welche dem Unternehmen BfAD Heyse GmbH & Co. KG – Büro für Ausgrabungen und Dokumentation gehören. Dieses Unternehmen beschäftigt sich mit archäologischen Ausgrabungen und besitzt hierfür mehrere Lagerhallen zur Unterbringung von hierfür benötigten Gerätschaften sowie für die Verwaltung. An diesem Standort finden keine produzierenden oder verarbeitenden Tätigkeiten statt.

Demnach ist eine Beeinträchtigung des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch das genannte Unternehmen auszuschließen.

#### **7.4 Lärmbetrachtung Kleingartenanlage**

Nördlich des Plangebietes ist eine Kleingartenanlage vorhanden. Zwischen dieser und dem künftigen allgemeinen Wohngebiet befindet sich ein bestehender unbefestigter Wirtschaftsweg, welcher zur Andienung dieser Schrebergärten weiterhin bestehen bleibt.

Hierfür existieren die beiden rechtskräftigen qualifizierten Bebauungspläne „Kleingartenanlage“ (i.d.F. vom 04.03.1997 mit red. Ergänzung v. 23.02.1999) sowie „Erweiterung Kleingartenanlage“ (i.d.F. vom 12.02.2002), welche als Sondergebiete i.S. von § 10 BauNVO festgesetzt sind. Demnach dienen die beiden Gebiete der Erholung.

Eine künftige Beeinträchtigung, zum einen für das geplante allgemeine Wohngebiet durch die Kleingartenanlagen bzw. umgekehrt, kann durch die jeweilige Nutzung als WA- bzw. SO-Gebiet ausgeschlossen werden.

#### **7.5 Lärmbetrachtung Bolzplatz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Erschließung des Baugebietes „An der Aspel II“ wurden umfangreiche Lärmbetrachtungen zu den Emissionen aus dem nahe gelegenen Bolzplatz geführt. Hierbei stellte sich heraus, dass der gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltende Orientierungswert von tagsüber 55 dB (A) in einem Abstand von rund 70 m in Richtung der geplanten Bebauung des Baugebietes „An der Aspel II“ erreicht wird. Bezüglich des gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltenden Orientierungswertes von nachts 40 dB (A) lässt sich sagen, dass aufgrund der fehlenden Beleuchtung des Bolzplatzes eine Benutzung in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann.

Der kürzeste Abstand zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Bolzplatz befindet sich in west-nord-westlicher Richtung von der Lärmquelle aus und beträgt ca. 120 m. Durch die vorhandene Entfernung von mehr als 70 m (aus den o.g. Berechnungsergebnissen) kann eine Beeinträchtigung des Neubaugebietes durch Lärm aus Spielbetrieb auf dem Bolzplatz ausgeschlossen werden.



## **8. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **8.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen kleinparzelligen Flächen weiterhin bestehen blieben und in alteingesessener Weise weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Eine besondere Aufwertung in ökologischem Sinne wäre nicht zu erwarten.

### **8.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen 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 übergeordneter Verkehrswege (Main, Castellbach, Bundesstraße B22, Staatsstraße St 2271, Kreisstraße KT 11) als technisch schwieriger und dadurch kostenintensiver, aber auch unattraktiver.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1 verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Dimbacher Straße und dem Ägidiusweg. Beides sind ab hier in Asphaltbauweise befestigte Flurwege. Im Bereich der Einmündung in das Baugebiet „An der Aspel I“ befindet sich eine weitere Abzweigung zum Sauwasenweg. Dieser bisweilen „unsortierte“ und somit verkehrsunsichere Knotenpunkt wird im Zuge der Erschließungsarbeiten umstrukturiert und durch einen innerörtlichen Kreisverkehrsplatz mit Außenradius von 13 m und Innenradius von 5 m ersetzt. An diesen wird die künftige Zufahrt in das neue Plangebiet angeschlossen, sodass hier eine übersichtliche, verkehrssicherere und neu geordnete Verkehrsführung entsteht. Hierüber besteht auch die einzige Zufahrt in das neue Baugebiet, alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen von innerhalb des Plangebietes zu erschließen. Eine verkehrstechnische Erschließung von Grundstücken von der Dimbacher Straße oder angrenzenden Flurwegen aus ist untersagt.

Die Dimbacher Straße wird im Teilstück zwischen Ägidiusweg und neuem Kreisverkehrsplatz zur Erschließungsstraße mit Gehweg ausgebaut. Der Gehweg verläuft auf der dem künftigen Baugebiet gegenüberliegenden Seite, da hier die Anbindung an vorhandene Gehwege der Dimbacher Straße im Siedlungsgebiet „Am Etterswasen“ erfolgt und wird vor dem Kreisverkehrsplatz auf die andere Straßenseite übergeführt, von wo aus sich dieser in das neue Wohngebiet erstreckt.

Innerhalb des Plangebietes werden die Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6,50 m als verkehrsberuhigter Bereich angelegt. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie wechselseitig angeordnete Längsparkplätze und Pflanzinseln entsteht ein aufgelockerter, abwechslungsreich gestalteter Straßenraum, der den Anwohnern und den Verkehrsteilnehmern gleichermaßen gerecht wird.



## **9.2 Ver- und Entsorgung**

### **9.2.1 Wasserversorgung**

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main ist an die Fernwasserversorgung Franken (FWF), Uffenheim, angeschlossen und hierdurch ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in der Dimbacher Straße bis zur Einmündung in das Baugebiet und der gleichnamigen Straße „An der Aspel“ als Rohrleitung DN 150 PVC. Versorgungsträger ist die Marktgemeinde Schwarzach am Main.

Das neue Plangebiet wird künftig über die Zufahrt im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes an das vorhandene Leitungsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes werden alle Straßenzüge untereinander per Ringschlüsse miteinander verbunden.

Durch die Herstellung eines weiteren Anschlusses an das bestehende Wasserleitungsnetz über den östlich geplanten Fußweg aus dem Plangebiet heraus über den Ägidiusweg bis hin zum Feuerwehrhaus von Gerlachshausen kann die Versorgungssicherheit für das Baugebiet weiter erhöht werden. Diese Möglichkeit wird im Zuge der Erschließungsplanung hinsichtlich technischer Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit eingehend überprüft.

### **9.2.2 Regenwasserableitung**

Grundsätzlich wird das Plangebiet im Trennsystem erschlossen.

Hinsichtlich einer Regenwasserbewirtschaftung werden zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens die Aussagen des Bodengutachtens vom 11.11.2016, welches der Markt Schwarzach am Main im Vorgriff der Baugebietsausweisung in Auftrag gegeben hatte, herangezogen. Gemäß dem Bodengutachten ist die versickerungswirksame Deckschicht aus Lockergesteinen unzureichend durchlässig. Zudem ist in den meisten Bereichen der Grundwasserflurabstand zu gering, um Versickerungsanlagen installieren zu können. Für eine (teilweise oder komplette) Entwässerung des Baugebietes über Versickerungsanlagen bestehen hier demnach ungünstige Voraussetzung, sodass von der Errichtung einer oder mehrerer Versickerungsanlagen abgesehen wird.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers des Plangebietes ist daher vorgesehen, im nördlichen Bereich einen Regenrückhalteteich anzulegen, welchem über ein Regenwasserkanalsystem die anfallenden Niederschlagsmengen aus den Baugrundstücken und Verkehrsflächen zugeleitet werden. Die Ableitung soll anschließend zum nahe gelegenen Gewässer des wasserführenden Etterswasengraben erfolgen, in welchen gedrosselt eingeleitet wird (Fl. Nr. 2223 Gemarkung Gerlachshausen). In regenfreien Zeiten fällt der RRT leer, so dass kein Dauerwasserspiegel vorhanden ist.



Eine geringfügige Zahl von ungefähr 6-8 Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes sowie Bereiche der dortigen Verkehrsflächen (entspricht ca. 15 % der gesamten abflusswirksamen Flächen) können aus technischen Gründen nicht im Trennsystem erschlossen werden, da die Höhendifferenz des Regenwasserkanals zum Regenrückhaltebecken nicht ausreicht. Hier muss die Entwässerung im Mischwassersystem erstellt und an die bestehende Mischwasser-Kanalisation der Marktgemeinde Schwarzach am Main angeschlossen werden. Eine hydraulische Überprüfung der Bestandskanalisation erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den künftigen Privatgrundstücken können ausreichend dimensionierte Zisternen mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal errichtet werden.

### **9.2.3 Schmutzwasserableitung**

In der Dimbacher Straße verläuft ein bestehender Mischwasserkanal (DN 500 B). Versorgungsträger ist die Marktgemeinde Schwarzach am Main. An diesen wird der Schmutzwasserkanal des Plangebietes angeschlossen. Die Verarbeitung des anfallenden Schmutzwassers wird in der Kläranlage des AZV Schwarzacher Becken vorgenommen.

### **9.2.4 Stromversorgung**

Die Erweiterung des unterirdischen Leitungsnetzes der Main-Donau-Netzgesellschaft im Bereich der Dimbacher Straße und Ägidiusweg gewährleistet die künftige Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie.

### **9.2.5 Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Marktes Schwarzach am Main wird von den Licht-, Kraft- und Wasserwerken Kitzingen GmbH (LKW) bereitgestellt. Im Bereich der Dimbacher Straße befindet sich bereits ein bestehendes Gasleitungsnetz. Entsprechend der Nachfrage ist es evtl. möglich, das Plangebiet an das Erdgasnetz anzuschließen – diese Entscheidung obliegt jedoch dem Versorgungsträger.

### **9.2.6 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes soll durch den Anschluss des Baugebietes an das Bestandsnetz der Telekom im Bereich der Dimbacher Straße gesichert werden.

### **9.2.7 Breitbandverkabelung**

Die Versorgung des Plangebietes mittels Breitband soll durch den Anschluss des Baugebietes an das Bestandsnetz im Zuge der Erschließung erfolgen.



## **10. 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 Nord-Westen und Nord-Osten eine 3 m breite private Randeingrünung. Auf den Privatgrundstücken soll durch das Anpflanzen von Gehölzen die aufgelockerte Form der benachbarten Siedlungsgärten beibehalten bzw. fortgeführt werden.

Im Süd-Westen und Osten ist die Anlage eines 3,5 – 4,0 m breiten Grünstreifens zwischen den neuen Grundstücksgrenzen und den bestehenden Fahrbahnbefestigungen der unausgebauten Dimbacher Straße und des unveränderten Ägidiusweges vorgesehen, um Oberflächenwasser der vorhandenen Fahrbahnen aufnehmen und ableiten zu können.

## **11. FLÄCHENBILANZ**

Baugrundstücke	ca.	32.057 m <sup>2</sup>	ca.	76,2 %
Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkflächen)	ca.	5656 m <sup>2</sup>	ca.	13,5 %
Zu erneuernde bestehende öffentl. Verkehrsflächen	ca.	832 m <sup>2</sup>	ca.	2,0 %
Öffentliche Grünflächen (Grünflächen, Grünwege)	ca.	3.494 m <sup>2</sup>	ca.	8,3 %
Geltungsbereich	ca.	42.039 m <sup>2</sup>		100 %

## **12. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG**

Mischwasserkanal	ca.	100.000,- €
Schmutzwasserkanal	ca.	330.000,- €
Regenwasserkanal	ca.	400.000,- €
Regenrückhalteteich	ca.	85.000,- €
Trinkwasserleitung	ca.	220.000,- €
Löschwasserbehälter (im Bedarfsfall)	ca.	200.000,- €
Verkehrsanlagen (Straßen, Fußwege, Parkflächen)	ca.	715.000,- €
Öffentliche Grünflächen (Grünflächen, Grünwege)	ca.	50.000,- €
Gesamtkosten (gerundet, brutto)	ca.	2.100.000,- €



Nicht enthalten sind Kosten für Versorgungsleitungen wie Gas, Strom, Straßenbeleuchtung, Fernmeldenetz, 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 (2018) ermittelt und evtl. Baupreissteigerungen bei der Ausführung der Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht berücksichtigt wurden.

### **13. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

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

Jedoch wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer III. / 4. Bodenaltertümer darauf hingewiesen, 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.

### **14. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT**

**Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Vorgaben: Intensiv genutztes Ackerland, GRZ 0,4

#### **14.1 Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,20 ha befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Gerlachshausen. Im Süd-Westen grenzt der Geltungsbereich an einen asphaltierten Flurweg (Ägidiusweg), hinter welchem sich das bestehende Baugebiet „Am Etterswasen“ befindet. Im Süden und Osten schließt das Gebiet an die Dimbacher Straße an. Im Nord-Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nord-Osten befinden sich Kleingartenanlagen, dahinter der Etterswasengraben.

Das Gelände liegt in einer Höhe von ca. 194 m ü. NN bis ca. 196 m ü. NN und hat im Zentrum eine Erhebung, welche zu allen Seiten, vorwiegend jedoch in Nord- und Südrichtung leicht abfällt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch intensiv genutztes Ackerland charakterisiert.





## **14.2 Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung**

### **14.2.1 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.

### **14.2.2 Schutzgut Boden**

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

### **14.2.3 Schutzgut Klima und Luft**

Die südlich gelegene Schwarzach mit ihren Uferstreifen und der nord-östliche Etterswasengraben, 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.

### **14.2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

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

## **14.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Wie im Bebauungsplan ersichtlich, ist eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise geplant. Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass an der nordöstlichen Grenze und an der nordwestlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung die Anlage einer privaten 3,0 m breiten Ortsrandbegrünung vorgesehen ist. Die Anlage dieser Ortsrandbegrünung ist als eines der bestimmenden grünordnerischen Elemente in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Dies entspricht nach dem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) zwar einer Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades (GRZ > 0,35). Sie wurde jedoch deshalb gewählt, um auch auf etwas kleineren Grundstücken die Errichtung eines angemessenen Wohngebäudes zu ermöglichen.



Die geplante Breite beim Umbau der Dimbacher Straße zur Erschließungsstraße beträgt 7,00 m. Diese Breite beinhaltet die Fahrbahnbreite für den Kfz-Verkehr von 5,50 m, als auch die einseitige Gehwegbreite von 1,50 m. Die bisher befestigte Breite der Dimbacher Straße liegt bei ca. 3,50 – 4,00 m.

Im Baugebiet sollen die Straßen als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Die Straßenbreite von 6,50 m beinhaltet auch Grüninseln und Parkflächen.

## **14.4 Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

### **14.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern an den Grundstücksgrenzen, angrenzend an öffentliche und private Grundstücke, nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zugelassen sind. An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, im Nordwesten und Nordosten, sind Sockelmauern grundsätzlich nicht zugelassen.

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 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

### **14.4.2 Schutzgut Wasser**

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

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt in dem am nördlichen Rand des Plangebietes angelegten Regenrückhalteteich, welcher als naturnah gestaltetes Erdbecken ausgebildet wird. Von hier aus erfolgt die Einleitung in den Etterswasengraben.

### **14.4.3 Schutzgut Boden**

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden wird dadurch erreicht, dass die Grundflächenzahl im Plangebiet mit max. 0,4 festgesetzt ist. Dieser Wert übersteigt den Wert von 0,35, welcher die Grenze zwischen hohem bzw. niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad im Sinne des Leitfadens darstellt, nur geringfügig. Außerdem wird besonderer Wert auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken gelegt (s. II Grünordnerische Fest-



setzungen, Ziffer 1 Versiegelung). Gleichzeitig wird das Plangebiet durch umfangreiche Begrü-  
nungsmaßnahmen auf öffentlichen wie privaten Flächen ökologisch gegenüber einer bisher inten-  
siven landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet, so dass die zukünftig bebaute Fläche zur ökolo-  
gisch aufgewerteten Fläche in einem relativ ausgewogenen Verhältnis steht.

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

#### 14.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an die bestehende Ortsrandbebauung ent-  
steht für die Luftaustauschbahnen keine Barrierewirkung.

#### 14.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der vorhandenen Agrarlandschaft handelt es sich nicht um ein landschaftsprägendes Element.  
Vielmehr wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der festgesetzten, ge-  
zielten grünordnerischen Maßnahmen vollzogen.

Mit Bezug auf Ziffer I. / 4.2 (Bauweise) der textlichen Festsetzungen soll mit der Begrenzung der  
Wandhöhe der Gebäude Einfluss auf die Gebäudevolumina genommen werden, um zusammen mit  
der geplanten Ortsrandeingrünung eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu  
gewährleisten.

### 14.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt ca. 41.207 m<sup>2</sup>, das entspricht etwa  
98 % des Geltungsbereiches (Größe des Geltungsbereiches ca. 42.039 m<sup>2</sup>).

Die Flächen ohne Eingriff (bereits vorhandene versiegelte Verkehrsflächen) betragen ca. 832 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet kommt es zur Überlagerung von Gebieten geringer Bedeutung – **Kategorie I** (Acker-  
land) mit einer Größe von ca. 41.207 m<sup>2</sup> mit Flächen hohen Versiegelungs- /Nutzungsgrades (GRZ  
über 0,35 – **Typ A**)

Hieraus ergeben sich entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7  
des Leitfadens) folgende Kompensationsspannen:

Kategorie	GRZ / Typ	Korrelation Typ / Kategorie	Kompensations- spanne
I	GRZ > 0,35 / A	A I	0,3 – 0,6



Unter Berücksichtigung der unter Kapitel 13.2 bewerteten Schutzgüter und der unter Kapitel 13.4 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird an dieser Stelle der Kompensationsfaktor aus der Kompensationsspanne für Typ A/Kategorie I mit 0,3 festgelegt.

Hieraus berechnet sich die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Korrelation Typ mit Kategorie	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Erforderliche Ausgleichsfläche
A I	0,30	ca. 41.207 m <sup>2</sup>	ca. 12.362 m <sup>2</sup>
<b>Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche</b>			<b><u>ca. 12.362 m<sup>2</sup></u></b>

Bei der Umsetzung des Plangebietes werden im Baugebiet Grünbereiche geschaffen, die bei entsprechender Bepflanzung den Kompensationsumfang reduzieren. Der Regenrückhalteteich mit umgebener Grünfläche weist eine Fläche von 2.619 m<sup>2</sup> auf, auf welcher heimische Sträucher und Bäumen gepflanzt werden. Ebenso werden die begrünten Flächen des Grünweges zum Rückhalteteich mit einer Fläche von 118 m<sup>2</sup> und die umlaufenden Entwässerungsgräben auf der südwestlichen und südöstlichen Seite des Plangebietes mit 757 m<sup>2</sup> mit angesetzt. Diese geplanten öffentlichen Grünflächen im Baugebiet haben eine Größe von insgesamt ca. 3.494 m<sup>2</sup>.

Der Kompensationsumfang kann dadurch auf ca. 8.868 m<sup>2</sup> reduziert werden – siehe hierzu nachfolgende Ermittlung:

**Innerhalb** des Geltungsbereiches können nachfolgende Flächen als Ausgleichsflächen mit eingerechnet werden:

Öffentliche Grünfläche incl. geplantem Regenrückhalteteich	ca. 3.494 m <sup>2</sup>
<b>Bereitgestellt Ausgleichsfläche <u>im</u> Plangebiet</b>	<b><u>ca. 3.494 m<sup>2</sup></u></b>

Erforderliche Ausgleichsfläche **außerhalb** des Plangebietes:

Erforderliche Ausgleichsfläche insgesamt	ca. 12.362 m <sup>2</sup>
Abzgl. Ausgleichsfläche im Plangebiet	./ ca. 3.494 m <sup>2</sup>
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche <u>außerhalb</u> des Plangebietes</b>	<b><u>ca. 8.868 m<sup>2</sup></u></b>



## **14.6 Ausgleichsfläche und spezifische Ausgleichsmaßnahmen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen werden spezifische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegt, die die ökologische Aufwertung sicherstellen.

Die Fläche für den ökologischen Ausgleich des Baugebietes Etterswasen II kann auf der gemeindeeigenen artenarmen Grünfläche entlang der Bundesautobahn A3, nahe der Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach, Fl.Nr. 542 der Gemarkung Hörblach bereitgestellt werden. Dieses Grundstück weist eine Gesamtfläche von 20.601 m<sup>2</sup> auf. Für frühere Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits schon 8.190 m<sup>2</sup> verbraucht. Der restliche Flächenanteil dieses Flurstückes beträgt somit noch 12.411 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächenbilanz des Flurstückes Nr. 542 aufgezeigt:

Flächengröße Fl.Nr. 542 insgesamt	ca. 20.601 m <sup>2</sup>
abzüglich der Fläche der früheren Ausgleichsmaßnahme	ca. 8.190 m <sup>2</sup>
verbleiben	ca. 12.411 m <sup>2</sup>
abzüglich bereitzustellende Ausgleichsfläche für das BG Etterswasen II	ca. 8.868 m <sup>2</sup>
<b>verbleiben</b>	<b>ca. 3.543 m<sup>2</sup></b>

Die exakte Umsetzung der Maßnahme wird direkt zwischen der Marktgemeinde Schwarzach und dem Landratsamt abgestimmt.

## **14.7 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 09.03.2018

(Tobias Schramm)