

Gemeinde Bischbrunn
Landkreis Main-Spessart

Begründung

zum

Bebauungsplan
mit Umweltbericht

Gewerbegebiet
Kirchstraße

Aufgestellt am 27.11.2018
geändert am 20.08.2019
geändert am 03.03.2020
geändert am 21.04.2020

Gemeinde Bischbrunn

1. Bürgermeisterin

Planfertiger

Ing.-Büro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Te.: 0931/ 40 48 50

Teil A – Planungsbericht

1. Rahmenbedingungen der Bauleitplanung

Die Gemeinde Bischbrunn hat die Absicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebiets und Sondergebiets nordöstlich der Ortschaft an der Staatsstraße 2312 und westlich der Ortsstraße Kirchstraße zu schaffen.

Diese bauleitplanerische Entwicklung ist noch nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde verankert, deswegen wurde im Parallelverfahren die 3. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Diese 3. Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit bei der zuständigen Behörde zur Genehmigung.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll nun ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zur örtlichen Nahversorgung und ein nach Westen sich angrenzendes, in seiner Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Das Sondergebiet dient der zukünftigen Sicherung und Optimierung der Versorgungssituation für die Gemeinde Bischbrunn und den umliegenden Grunddörfern.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes, einschließlich der verfahrensbegleitend erforderlichen umweltfachlichen sowie immissionschutzrechtlichen Beiträge erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten W. Leimeister aus Marktheidenfeld sowie dem Ingenieurbüro für Bauphysik W. Sorge aus Nürnberg.

1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung

Die Gemeinde Bischbrunn im Landkreis Main-Spessart liegt etwa 10 km westlich von Marktheidenfeld, südlich der Staatsstraße 2312 Würzburg - Aschaffenburg und ist über diese schnell erreichbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Gemeinde Bischbrunn westlich der Ortsstraße „Kirchstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Diese wird begrenzt:

im Norden durch die Staatsstraße 2312 Würzburg-Aschaffenburg

im Westen durch den Feldweg Fl.Nr. 2761 und angrenzende landwirtschaftliche Flächen

im Süden durch Feldwege nördlich dem Schulgelände mit den Sportanlagen und im Osten durch die Ortsstraße „Kirchstraße“ und die sich nach Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das gesamte Gelände fällt leicht von Südwesten nach Osten bzw. Nordosten.

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen kommunaler Bauleitverfahren sind eine Reihe unterschiedlicher Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen. Nachfolgend sollen einige in ihrer Rechtswirkung skizziert und im Hinblick auf relevante Aussagen für den vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Bischbrunn aufgeführt werden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Betreffend der Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern zu beachten:

Lage im Raum: Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sowie für Agglomeration (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Lage in der Gemeinde: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Zulässige Verkaufsflächen: Durch die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.4 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß BNatSchG i. V. mit den Teilen 3 und 4 des BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stehen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen keine gesetzlich geschützten Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG.

Der räumliche Geltungsbereich ist nicht in naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 26 BNatSchG einbezogen.

Flächenbezogene Schutzbestimmungen gemäß VS- oder FFH-Richtlinie bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Einschlägige Schutzbestimmungen gemäß § 51 WHG sind durch die Planung nicht betroffen.

1.5 Immissionsschutzrechtliche Schutzbestimmungen

Nachstehende Regelwerke und Veröffentlichungen liegen den schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen zugrunde und sind damit für die Betrachtung relevant:

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, gültig seit 01.11.1998

RLS, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990

DIN 45691, Fassung 12/2006 – Geräuschkontingentierung

DIN 18005, Fassung 07/2002 – Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung

Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe 05/1987
Schallschutz i Städtebau; Berechnungsverfahren
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

2 Bestandssituation im Planungsraum

2.1 Bestehende Flächennutzung im Planungsgebiet

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich dieser Flächen sind Feldwege vorhanden.

Nördlich des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2312 Würzburg – Aschaffenburg, östlich davon die, in die Gemeinde führende Ortsstraße „Kirchstraße“ und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsgebiet

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht (Teil B der Planbegründung) erfasst und im angemessenen Umfang bewertet. Hierauf wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage im Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischbrunn noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

In der 3. Flächennutzungsplanänderung ist der östliche Teil als (SO) Sondergebiet und der westliche Teil als (GE) gewerbliche Bauflächen dargestellt

Auf die Vermeidung von Lärmbelastungen der südwestlich gelegenden Wohnbebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu achten. Gegebenenfalls sind Nutzungseinschränkungen gewerblicher Flächen erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Schallschutzgutachten erfasst und in angemessenem Umfang bewertet. Hierauf wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.4 Geplante bauliche Nutzung

Die östliche Hälfte des Geltungsbereiches ist als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 ausgewiesen.

Bei dem in diesem Sondergebiet geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Edeka) handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um den Umzug des im Nachbarort Esselbach derzeit vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Die Gemeinde Bischbrunn selbst weist keine strukturprägenden Vollversorger auf, die Einwohner können sich derzeit mit einem Bäckerladen, einer Metzgerei sowie einem Bioladen teilversorgen.

Nach dem Nahversorgungskonzept für den Landkreis Main-Spessart gibt es in der Gemeinde Esselbach zwar den Vollversorger (Edeka), der aber aufgrund des vergleichsweise geringen Verkaufsflächenzuschnitts die Nachfrage nicht vollends abdecken kann.

Seitens der Firma Edeka ist daher geplant in dem vorgesehenen Sondergebiet mit dem Umzug des Einkaufsmarkts zukünftig die Vollversorgung der Gemeinde Bischbrunn und der Grunddörfer zu gewährleisten.

Das westlich angrenzende Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, für welches bereits Anfragen einiger kleiner Handwerksbetriebe und einer Fahrschule gibt, ist in seiner Bebaubarkeit beschränkt, um eine unzulässige Agglomeration zu verhindern.

Deshalb sind hier Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Nach Abstimmung mit der Stadt Marktheidenfeld anhand der „Ulmer Liste“ sind dies: Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Drogeriewaren, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Hausrat und Haus- und Heimtextilien, Jagdbedarf und Waffen, Kosmetika, Nähwaren, Kurzwaren und Stoffe und Handarbeiten, Oberbekleidung, Sportartikel und Modewaren, Optische Erzeugnisse, Orthopädiebedarf, Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf, Pharmazeutika und Reformwaren, Spielwaren, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung und -pflegemittel, Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Tonträger und Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wasch- und Putzmittel, Zeitschriften.

Nicht zentrenrelevante Sortimente in Bezug auf die Einkaufssituation in Marktheidenfeld sind: Baustoffe und -elemente, Bodenbeläge und Fliesen, Brennstoffe, Büromöbel, Camping-Artikel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte, Küchen, Herde und Öfen, Fahrräder und Motorräder, Gartenartikel jeder Art, Rollläden und Rollos, Sanitärerzeugnisse und Badeinrichtungen, Teppiche und Auslegwaren, Türen und Beschläge, Werkzeuge, Zäune.

Weiterhin sind im Gewerbegebiet Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Systemgastronomie unzulässig.

Speziell die Unzulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente soll verhindern, dass keine überörtliche Kaufkraft vom Zentrum Marktheidenfeld abgeschöpft wird.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten sowie Systemgastronomie soll verhindern, dass kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr (PKW's aber auch LKW's) in die Erschließungsstraße gelangt, da sich im Südwesten ein angrenzendes Wohngebiet, wie bereits ausgeführt, befindet.

Auf die Einschränkungen durch die Festsetzungen mit Emissionskontingenten wird noch im Teil C – Immissionsschutz eingegangen.

Des Weiteren sind die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet unzulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (ist gleich Firsthöhe oder Attikahöhe) ist ab Oberkante Straßenachse der Erschließungsstraße bezogen und beträgt 9 m an der höchstgelegenen straßenseitigen Gebäudekante an der Straßenverkehrsfläche.

Gegenüber der freien Natur nördlich der Staatsstraße erscheinen die Baukörper niedriger, da die Fahrbahn der Staatsstraße 2312 ca. 1m höher als das Gelände des Baugebiets liegt.

Die Dächer der zukünftigen Gebäude sind mit Neigungen von 0° bis 35 °zulässig, wobei die Eindeckung im Farbspektrum rot bis rotbraun oder grau auszuführen ist.

Alternativ kann auch extensive Dacheingrünungen ausgeführt werden. Auf den Dachflächen ist für die Energienutzung auch die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen erlaubt.

Zum Schutz der zukünftigen gewerblichen Objekte können die dann entstehenden Grundstücke mit Zaunanlagen ohne Sockel geschützt werden. Eine Zaunanlage auf der Nordseite der Grundstücke zur Staatsstraße hin ist nördlich der dortigen forderten Randeingrünung auszuführen.

Um eine optische Verunstaltung des zukünftigen Baugebiets zu verhindern, ist die Errichtung von provisorischen Gebäuden, Blechgaragen und fliegenden Gebäuden wie Baracken und Schuppen unzulässig.

Des Weiteren sind Böschungen steiler 1: 1,5 und Stützmauern entlang den Straßengrenzen höher 0,50 m nicht gestattet. Geländeabgrabungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis maximal 1,50 m zulässig, im Bereich von Dockstationen für LKW's bis 2,80 m. Geländeauffüllungen entlang den

straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur bis maximal 0,50 m über Oberkante Straße zulässig.

Die im Zuge des Straßenbaus notwendigen Böschungen werden, entsprechend der Tiefbauplanung auf den angrenzenden privaten Grundstücken angelegt.

2.5 Entwässerung

Die Entwässerung des gesamten Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser aus den gewerblichen Gebäuden wird in einem eigenen Kanal innerhalb der Erschließungsstraße abgeleitet und dem Mischwasserkanal der Gemeinde in der Kirchstraße zugeführt.

Das Regenwasser wird innerhalb des Baugebiets in der Erschließungsstraße in einem eigenen Kanal abgeleitet, dann am westlichen Rand der Kirchstraße nach Norden geführt, in diesem Bereich ist auch Regenwasserrückhaltung aus Kastenprofilen für den westlichen Gebietsbereich (GE-Gebiet) geplant. Die Regenwasserableitung aus dem Sondergebiet erfolgt an der nordöstlichen Ecke in den gemeindlichen Regenwasserkanal und besitzt auf dem Grundstück eine eigene Regenrückhaltung. Nach einer grabenlosen Unterquerung der Staatsstraße 2312 wird das Regenwasser in dem bestehenden Seitengraben entlang von bestehenden Feldwegen letztendlich im Nordosten in der Gemeinde Steinmark dem Steinmarker Graben zugeführt.

Die entsprechenden Nachweise, Berechnungen und Planunterlagen werden durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg geprüft.

Das Dachflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken in Zisternen zur Bewässerung der Freiflächen aufgefangen werden. Ein Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist erlaubt.

Die Regenabwässer von belasteten Freiflächen, wie Parkflächen mit ihren Zu- und Abfahrten, die nach der Bewertung nach dem DWA-Merkblatt 153 in Bezug auf die Bewertungspunkte des Regenabflusses in Abhängigkeit von der Herkunftsflächen (F) dem Typ 6 zuzuordnen sind, müssen dahingehend einer Behandlung unterzogen werden, dass sie maximal dem Typ 4 entsprechen.

2.6. Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser wird durch eine Erweiterung des bestehenden Wasserleitungsnetzes der Gemeinde von der Ortsstraße „Kirchstraße“ aus gesichert.

Der Wasserdruck durch die Erweiterung des bestehenden Wassernetzes der Gemeinde reicht für den Einsatz einer ersten Löschgruppe aus. In Abstimmung mit dem Kommandanten der örtlichen Feuerwehr wird im, an den Wendehammer der Erschließungsstraße nach Westen angrenzenden Lärmschutzwall ein Löschwasserbehälter mit ca. 100 m Nutzvolumen in diesem integriert.

Teil B – Umweltbericht

1. Anlass und Rechtsgrundlage

Es ist geplant, im Ortsteil Oberndorf ein Gewerbegebiet (SO und GE) auszuweisen. Dazu hat die Gemeinde Bischbrunn die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen.

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege beachten.

Die Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Natur- und Landschaftsschutzes, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird sowie die Maßnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung bilden das Baugesetzbuch und das Bayerische Naturschutzgesetz. Hiernach sind die Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen.

2. Natürliche Grundlagen

2.1. Lage

Das Plangebiet befindet am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberndorf im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung mit Schule, Sportgelände und nachfolgender Wohnbebauung. Es reicht bis zur Staatsstraße 2312 Marktheidenfeld-Aschaffenburg.

Die Fläche fällt durchgängig leicht nach Osten bzw. Nordosten hin ab.



Abb.1: Abbildung des geplanten Baugebiets „Gewerbegebiet südlich der Staatsstraße 2312“

2.2. Nutzung und Vegetation

Das gesamte Plangebiet besteht ausschließlich aus Ackerparzellen, die alle von Landwirten intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es grenzt allseitig an Straßen oder Wirtschaftswege an, wird aber nicht von befestigten oder unbefestigten Wegen durchschnitten. An der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein unbefestigter Erdweg, außerhalb des Plangebietes und des Eingriffs stockt dann ein meist 1-reihiger, baumreicher, abschnittsweise auch lückiger Gehölzstreifen aus Acer, Prunus, Sorbus, Cornus, Viburnum und Lonicera. An der Geltungsbereichsgrenze zur Staatsstraße hin stehen 2 ältere Apfelbäume, die kleinere Rindenabplatzungen und Höhlungen aufweisen. Die Geltungsbereichsgrenze nach Südosten hin bildet die Kirchstraße, die Baumreihe aus Apfelbäumen, steht bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Die Apfelbäume mittleren Alters befinden sich in einem guten Pflegezustand. Höhlen, die für Höhlenbrüter geeignet sind, sind nicht vorhanden. Strukturen wie die Apfelbaumreihe dienen häufig Fledermäusen als Leitstruktur zwischen Quartier und Jagdrevier.

Im Geltungsbereich selbst und auch in angrenzenden Flächen befinden sich keine naturschutzrelevanten Habitatstrukturen, wie z.B. Hecken, Streuobstbestände, Altbäume, Steinriegel, Gewässer, Wiesen mit Extensivnutzung etc.

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch unmittelbar daran angrenzend befinden sich Flächen, die als Schutzgebiete nach dem BNatSchG ausgewiesen sind oder die als Biotop in der Bay. Biotopkartierung aufgelistet sind.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die geplante bauliche Nutzung werden verschiedene Schutzgüter beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Durch die Überbauung kommt es zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens gegenüber dem Ist-Zustand. Bei der zukünftigen Nutzung muss vor einer Absenkung der Grundwasserneubildungsrate, die allerdings auf Grund der geringen Flächengröße als nicht erheblich einzustufen ist, ausgegangen werden.

Klima und Lufthygiene

Es wird zu Auswirkungen der gepl. Bebauung auf die kleinklimatischen Verhältnisse (Verdunstungsrate, kleinräumiger Aufheizung befestigter Flächen, Staubbildung o.ä.) kommen. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan reduziert.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird die Bebauung weiter nach Nordosten hin bis zur Staatsstraße fortgesetzt und ein baulicher Querriegel im Landschaftsbild entstehen.

Diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen zur Eingrünung verringert werden.

Flora und Fauna

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem Verlust an Teillebensräumen für verschiedene Tierarten (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Insekten). Auf Grund des

Fehlens von Vegetationsstrukturen od. techn. Strukturen und der Lage sind die Auswirkungen für diese Schutzgüter als gering einzustufen. Sie können durch die Festsetzungen zur Grünordnung teilweise reduziert werden

3. Planungsziel und Maßnahmen

3.1. Planungsziel

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, die Eingriffsauswirkungen im Geltungsbereich durch eine entsprechende Planung zu verringern und

- eine stabile, ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche im unmittelbaren Anschluss an die Eingriffsfläche zur Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt zu schaffen
- eine Reduzierung der Störungen auf Grund der Silhouettenwirkung von Gebäuden und der Scheuchwirkungen zu erzielen
- eine Begrünung des Baugebietes zur optimalen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen
- sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bepflanzung zu erzielen.

Zur Verwirklichung dieser Planungsziele sind in der Grünordnung die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten.

3.2. Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von Hochstämmen auf den Grundstücken in Abhängigkeit von der nicht überbauten Flächengröße und der Anzahl der Stellplätze fest.

Als natürliche Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft hin müssen auf den Grundstücken an den Außengrenzen neue, mehrreihige Grünflächen angelegt und mit Wildgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt werden, um so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf die kleinklimatischen Verhältnisse und auf Flora und Fauna deutlich zu minimieren. Die Pflanzlisten dafür enthalten heimische, standortverträgliche Arten sowie Festsetzungen zu Pflanzqualitäten und Pflanzabständen.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Hecken wird eine wirksame Eingrünung, eine Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen sowie die Ergänzung mit benachbarten Strukturen erreicht.

Die im Plan festgesetzte Fläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches bleibt im Besitz der Gemeinde Bischbrunn und wird als interne Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet. Planungsziele sind die Entwicklung einer hochwertigen, stabilen Biotopstruktur, eine Verbesserung des Landschaftsbildes, eine Reduzierung der Lärmbelastung und der Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sowie die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Dazu wird die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet. Es werden auf der Fläche Einzelbäume, Baumgruppen und mehrreihige Hecken aus Heistern und Sträuchern gem. den nachfolgenden Artenlisten gepflanzt. Die nicht bepflanzten Flächen müssen mit Regio-Saatgut für die Region „Zentraldeutsche Mittelgebirgsregion“ eingesät und als extensiv genutztes, artenreiches Grünland unterhalten (Ein- bis zweischürige Mahd auf der Fläche bei Abfuhr des Mähguts

oder Beweidung – nicht vor dem 1.6.) werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Zur Strukturanreicherung werden als Biotopbausteine Lesesteinriegel, offene Bodenstellen oder Feuchtmulden angelegt.

Innerhalb dieser internen Ausgleichsfläche wird von der Bauverbotszone (20m) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2312 im Norden bis zum Wendehammer der Erschließungsstraße im Süden ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der in die vorstehend beschriebene Bepflanzung integriert wird.

4. Bilanz

4.1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,2959 ha. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,80 aus.

4.2. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBERECHNUNG

Als Grundlage der nachfolgenden Flächenberechnungen und Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen dient der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4.2.1. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTOR

Die Bestimmung des Kompensationsfaktors erfolgt gem. der entsprechenden Matrix im Leitfaden.

Entsprechend der derzeitigen Flächennutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie in nachfolgender Tabelle aufgelistet, in die Kategorie I (= Gebiet mit geringer Bedeutung) mit Anwendung des oberen Wertes einzustufen. Auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,80 ergibt sich hinsichtlich der Eingriffsschwere eine Einstufung als Typ A (= hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Daraus errechnet sich dann folgender Kompensationsfaktor und der Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1		Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs			
Struktur	Fläche	Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Acker	2,2959 ha	Kategorie I Oberer Wert	A	0,6	1,37754 ha
GESAMT					1,37754 ha

4.2.2. KOMPENSATION

Der notwendige Ausgleich für die geplante Baugebietsausweisung erfolgt zum einen als interne Maßnahme durch die Ausweisung einer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches, die durch die dauerhafte Schaffung von Habitatstrukturen ökologisch aufgewertet wird und auf Grund ihrer Flächengröße stabil sein wird. Außerdem werden externe Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Interne Maßnahme

Die im Plan festgesetzte Fläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches bleibt im Besitz der Gemeinde Bischbrunn und wird als interne Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet.

Planungsziele sind die Entwicklung einer hochwertigen, stabilen Biotopstruktur, eine Verbesserung des Landschaftsbildes, eine Reduzierung der Lärmbelastung und der Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sowie die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Dazu wird die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet.

Es werden auf der Fläche Einzelbäume, Baumgruppen und mehrreihige Hecken aus Heistern und Sträuchern gem. den nachfolgenden Artenlisten gepflanzt. Die nicht bepflanzten Flächen müssen mit Regio-Saatgut für die Region „Zentraldeutsche Mittelgebirgsregion“ eingesät und als extensiv genutztes, artenreiches Grünland unterhalten (Ein- bis zweischürige Mahd auf der Fläche bei Abfuhr des Mähguts oder Beweidung – nicht vor dem 1.6.) werden.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Zur Strukturanreicherung werden als Biotopbausteine Lesesteinriegel, offene Bodenstellen oder Feuchtmulden angelegt.

Externe Maßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich besonders Maßnahmen zur Biotopoptimierung, z.B. Nutzungsextensivierungen und/oder die Anlage von Strukturen, die in einem möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes stehen. Außerdem muss bei der Auswahl der Flächen beachtet werden, dass nicht anderweitige Störfaktoren die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen. Bei diesem Bauleitverfahren wurde die Zielsetzung bei der Auswahl der Maßnahmen darauf ausgerichtet, für die Gruppe der Ackervögel, die durch die Überbauung der Ackerflächen betroffen sind, neue Reviermöglichkeiten durch Veränderungen in der landwirtschaftlichen Nutzung (Lerchenfenster, Blühstreifen) zu schaffen.

Die Gemeinde Bischbrunn stellt in ihrem Gemeindegebiet dauerhaft die Durchführung von produktionsintegrierten Maßnahmen (PIK) auf gemeindeeigenen Ackerflächen oder geeigneten Ackerflächen Dritter als Ausgleich sicher. Als Gebietskulisse dienen die Grundstücke Fl.-Nr. 413 Gem. Bischbrunn und Fl.-Nr. 2868 Gem. Oberndorf mit den benachbarten Ackerflächen.

Der jährliche Bedarf an Ackerflächen für den Ausgleich über PIK beträgt insgesamt 1,2 ha. Als geeignete Kompensationsmaßnahmen stehen sowohl die Anlage von Lerchenfenstern als auch von Blühstreifen zur Auswahl. Die Flächenauswahl muss so getroffen werden, dass immer sowohl Lerchenfenster als auch Blühstreifen angelegt werden. Der jährliche Flächenanteil an Blühstreifen muss ca. 1/3 der PIK-Flächen betragen.

Da diese Ackerflächen aber nicht vollflächig und vollständig aus der Nutzung genommen und dauerhaft ökologisch aufgewertet werden, kann die Fläche von 1,2 ha nicht komplett angerechnet werden. In der weiteren Berechnung wird dies

mit Faktor 0,75 berücksichtigt, so dass sich ein anrechenbarer Flächenansatz von 0,9 ha ergibt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 413, Gem. Bischbrunn, hat eine Größe von 1,3551 ha, das Grundstück Fl.-Nr. 2868, Gem. Oberndorf, hat eine Größe von 1,1735 ha; daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 2,5286 ha. Auch unter Berücksichtigung des Berechnungsfaktors 0,75 ergibt sich alleine für diese beiden Grundstücke eine anrechenbare Aufwertungsfläche von 1,89 ha. Bei beiden Ackerflächen gibt es keine Einschränkungen für Aufwertungsmaßnahmen, z.B. für die den Felderchen, durch Silhouettenwirkung, Leitungstrassen oder topographisch ungünstige Verhältnisse.

Beide Flächen sind im Besitz der Gemeinde Bischbrunn und sind derzeit an Landwirte verpachtet. Die Gemeinde Bischbrunn wird mit den Pächtern zur nächsten Saatperiode nach dem Satzungsbeschluss entsprechende Änderungen der Pachtverträge vornehmen.

Das gemeindeeigene Grundstück Fl.-Nr. 1791 Gem. Bischbrunn wird so umgewandelt, dass eine hochwertige, stabile Biotopstruktur entsteht. Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand der Gemarkung Bischbrunn am Übergang von der landwirtschaftlich genutzten Feldflur zum Krebsbachtal mit seinen ökologisch wertvollen Strukturen (extensiv genutztes Grünland, Streuobstbestände, Hecken und Feldgehölze). Die Kernzone dieses Flurstücks mit einem Flächenanteil von knapp über 50 % wird als Grünland extensiv bewirtschaftet. Dabei handelt es sich um eine grasreiche Extensivwiese mit geringem Obergrasanteil. Das Gelände im Grünbereich ist wellig mit Senken und Überhöhungen und so wechselt die Vegetationsstruktur auf kurzer Distanz von eher trocken bis zu feucht. Das Grünland ist nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Zwischen der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und dem Grünlandbereich werden Teilbereiche des Grundstücks zusammen mit dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1790 intensiv als Acker bewirtschaftet. An der Nordseite grenzt das Flurstück an einen wenig befestigten Weg an, der in diesem Abschnitt an der Hangkante zur Aue des Krebsbachtals hin verläuft. Auf der Böschung zum Krebsbach stockt hier ein Feldgehölz, das unter der Nr. 6123-0006-018 in der Bay. Biotopkartierung erfasst ist. Zur Erreichung des Planungszieles hier werden die Ackerflächen dauerhaft aus der bisherigen Nutzung genommen und mit Regio-Saatgut eingesät und zusammen mit dem vorhandenen Grünland extensiv bewirtschaftet. Punktuell werden Einzelbäume, Gehölzgruppen oder kleinere Hecken angelegt. Dies erfolgt insbesondere in den Randbereichen zu den angrenzenden Äckern hin. Damit wird der Schutz des Grünlands gegen Eintrag von Spritz- und Düngemitteln von den Äckern her verbessert und gleichzeitig ein Übergang zu den Gehölzstrukturen im Bereich des Krebsbachtals geschaffen.

Wichtig bei der Anordnung der Pflanzungen ist es, dass das vorhandene Grünland weder im Zuge der Pflanzarbeiten beschädigt noch später durch intensive Bepflanzung überschattet und damit beeinträchtigt wird. Es soll die bisherige extensive Nutzung des Grünlandes durch die Landwirtschaft beibehalten und auf das gesamte Grundstück ausdehnt werden. Es entsteht hier eine ökologisch hochwertige Struktur auf dem gesamten Grundstück, ohne dass es dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genommen werden muss

Das Grundstück Nr. 1791 Gem. Bischbrunn befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Gemeinde Bischbrunn für die örtliche Wasserversorgung

(Steinbrunnenquelle). Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit der dauerhaften Aufgabe der Nutzung als Acker, der Einsatz als Grünland sowie der Nutzung des Gesamtareals als extensives Grünland mit Verzicht auf Spritz- und Düngemittel wird auch ein nicht unerheblicher Beitrag zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserquelle geleistet.

Mit den festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen erfahren die jeweiligen Flächen eine ökologische Aufwertung, die Lebensraumausstattung in den jeweiligen Landschaftsräumen wird deutlich erhöht. Gleichzeitig erfahren auch andere Schutzgüter (z.B. Landschaftsbild, Erholungsnutzung) eine Verbesserung. Die Grundstücke werden dabei nicht vollständig aus der Nutzung genommen. Es entstehen Ausgleichsflächen, die dauerhaft stabil sein werden, aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sinnvoll sind und den Eingriff durch die Baugebietsausweisung kompensieren.

Die Gemeinde Bischbrunn wird die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken vollumfänglich umsetzen.

Tabelle 2		Zusammenstellung d. Kompensationsflächen	
Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Anrechenbare Fläche	
Interne Maßnahme Nr. 1	Umwandlung einer Ackerfläche in eine Fläche mit hochwertiger Biotopstruktur m. Gehölzpflanzungen und extensiv genutztem Grünland	0,2935 ha	
Externe Maßnahme Nr. 2	Umwandlung von Ackerflächen im Bereich des Grundstücks in extensiv genutztes Grünland, punktuelle Gehölzpflanzung, Beibehaltung und Sicherung der bisherigen extensiv Nutzung des vorh. Grünlands Fl.-Nr. 1791 Gem. Bischbrunn	0,9456 ha	
PIK - Maßnahmen	Anlage v. Lerchenfenstern und Blühstreifen	0,9000 ha	
Gesamt		2,1391 ha	

Die Gesamtgröße der aufgewerteten Fläche beträgt damit 2,1391 ha.

Der Eingriff ist damit fachlich und rechnerisch ausgeglichen. Der für diese Maßnahme nicht benötigte Flächenanteil kann von der Gde. Bischbrunn in das Öko-Konto eingestellt werden.

5. Verwirklichung

Die Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist im Bauantrag mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort nachzuweisen.

6. Umweltbericht

A. Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet (GE) angestrebt. Dazu hat die Gemeinde Bischbrunn die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. **Klima und**
2. **Lufthygiene**

BESTAND

Als wichtige Schutzfunktionen dieses Schutzgutes sind vorrangig die Frisch- und Kaltluftbildung, der Kaltluftabfluss, der Temperatúrausgleich und die Luftfilterung, d.h. die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Immissionsschutzfunktion zu betrachten.

Allgemein sind bewachsene Freiflächen bedeutsame Kaltluftproduktionsorte, die die Entstehung von nächtlichen Kalt- bzw. Frischluftströmungen verursachen. Diese Strömungen mindern in der Regel lufthygienische und bioklimatische Belastungen in bebauten Gebieten. Die Kaltluftproduktivität ist v.a. abhängig vom Bewuchs der Fläche, sie steigt i.d.R. mit der Menge der transpirierenden Pflanzenmasse an.

Damit ein Kaltluftabfluss stattfinden kann, müssen Leitbahnen vorhanden sein. Dies sind wenig raue Freiflächen, die den lokalen Luftaustausch fördern. Grün- und Ackerland sind geeignete Leitbahnen, während Gehölzriegel oder eng bebaute Siedlungsflächen Austauschbarrieren darstellen können.

Das Planungsgebiet wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Obwohl es an vorh. Bebauung angrenzt und unmittelbar an einer Verbindungsstraße liegt, ist es trotzdem Teil eines großen, zusammenhängenden Bereiches am Ortsrand von Oberndorf mit hoher klimasanitärer Bedeutung.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch Staubbildung während der Bau-phase, die aber zeitlich sehr eng begrenzt sein werden, sind zu erwarten.

ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die Bebauung wird die klimasanitäre Wirkung der Fläche reduziert.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Neuanlage von Pflanzflächen und Baumpflanzungen enthalten, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der kleinklimatischen Bedingungen (Beschattung befestigter Flächen, Staubbildung, Sauerstoffbildung, Verdunstung) geleistet wird. Durch die Festsetzungen von Bauungs- und Grünordnungsplan werden die Eingriffe in die kleinklimatischen Verhältnisse reduziert.

3. Emission Lärm und Licht

BESTAND

Im derzeitigen Zustand und Nutzungsmodus geht vom Untersuchungsgebiet bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eine sehr geringe Emissionsbelastung aus. Geräuschmissionen sind durch die angrenzende Straße gegeben.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es ist mit einer vorübergehenden Störung der unmittelbaren Nachbarn durch Baulärm zu rechnen.

ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen sowie der Blendwirkungen für die unmittelbar angrenzende Bebauung durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Mit der Ausweisung einer großflächigen Ausgleichsfläche wird ein größerer Abstand zwischen den bestehenden Wohnhäusern und der Gewerbenutzung geschaffen. Obwohl die schallschutztechnischen Untersuchungen keine Notwendigkeit eines Lärmschutzwalles in der westlichen Ausgleichsfläche für erforderlich halten, wird ein Lärmschutzwall errichtet, der nach Osten bis zum Wendehammer der Erschließungsstraße geführt wird und damit nur die Breite des Feldweges offenlässt. Er erhält eine Höhe von 2,50 m über Gelände und wird mit mehreren Pflanzreihen (5-7 Reihen) aus Wildsträuchern (Pflanzabstand 1x1 m) bepflanzt. Mit diesen Maßnahmen wird zusammen mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Ausgleichsfläche ein Beitrag zur Reduzierung der Blendeinwirkung für die Anwohner erreicht.

4. Abfall

BESTAND

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wurden im Plangebiet bisher keine Abfälle erzeugt.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Während der Bauphase ist mit einem vorübergehenden Anfall von Abfällen aus den verschiedenen Bauarbeiten zu rechnen. Diese werden zeitlich eng begrenzt sein. Die fachgerechte Entsorgung wird im Rahmen der Bauleistungen von den verschiedenen Firmen und Bauherrn übernommen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme von Abfall zu rechnen, der nach den gesetzlichen Vorschriften entsorgt wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen enthalten.

5. Boden und Geomorphologie

BESTAND

Es handelt sich um eine ganz leicht geneigte Fläche mit guten Baugrundeigenschaften. Die Erosionsneigung des Bodens im Plangebiet ist als gering anzusetzen.

Vorkommen von kriegsbedingten Altlasten (Kampfmitteln) oder von Altlasten durch ehemalige Müllablagerungen sind nicht bekannt.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Mit einer Beseitigung oder Zerstörung von anstehendem Oberboden im Zuge der Bauarbeiten ist in Teilbereichen zu rechnen.

ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die Überbauung kommt es zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Der Oberboden muss vor Beginn der Bautätigkeit abgeschoben, gesichert und anschließend wieder eingebaut werden. Mit der Ausweisung der Ausgleichsfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und der Festsetzung von nicht überbauten Flächen auf den einzelnen Grundstücken, die nicht überbaut werden dürfen, bleiben Bereiche ohne Eingriffe in den Bodenhaushalt erhalten.

6. Grundwasser

BESTAND

Durch die bisherige Nutzung erfolgte kein Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen für Baufahrzeuge ist nicht zu erwarten.

ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Auf Grund der Überbauung ist für das Plangebiet von einer äußerst geringfügigen Absenkung der Wasserneubildungsrate auszugehen.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Der Bebauungsplan sieht die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen vor.

7. Oberflächen- und Niederschlagswasser

BESTAND

Im Geltungsbereich sind keine dauerhaft wasserführenden Bäche oder Gräben vorhanden. Ebenso gibt es keine Quellhorizonte.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es sind keine baubedingten Veränderungen zu erwarten.

ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die Überbauung und die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in das Kanalnetz kommt es zu einer Veränderung in der Abfluss-Situation.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Laut Bebauungsplan soll das Oberflächenwasser von Dachflächen in Zisternen gesammelt und einer oberflächigen Versickerung zugeführt werden. Damit wird der Eingriff in die Abflusssituation reduziert werden.

8. Flora und Fauna**BESTAND**

Das gesamte Plangebiet besteht ausschließlich aus Ackerparzellen, die alle von Landwirten intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es grenzt allseitig an Straßen oder Wirtschaftswege an, wird aber nicht von befestigten oder unbefestigten Wegen durchschnitten.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein unbefestigter Erdweg, außerhalb des Plangebietes und des Eingriffs stockt dann ein meist 1-reihiger, baumreicher, abschnittsweise auch lückiger Gehölzstreifen aus Acer, Prunus, Sorbus, Cornus, Viburnum und Lonicera.

An der Geltungsbereichsgrenze zur Staatsstraße hin stehen 2 ältere Apfelbäume, die kleinere Rindenabplatzungen und Höhlungen aufweisen.

Die Geltungsbereichsgrenze nach Südosten hin bildet die Kirchstraße, die Baumreihe aus Apfelbäumen, steht bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Die Apfelbäume mittleren Alters befinden sich in einem guten Pflegezustand. Höhlen, die für Höhlenbrüter geeignet sind, sind nicht vorhanden. Strukturen wie die Apfelbaumreihe dienen häufig Fledermäusen als Leitstruktur zwischen Quartier und Jagdrevier.

Im Geltungsbereich selbst und auch in angrenzenden Flächen befinden sich keine naturschutzrelevanten Habitatstrukturen, wie z.B. Hecken, Streuobstbestände, Altbäume, Steinriegel, Gewässer, Wiesen mit Extensivnutzung etc.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die Bautätigkeit wird es zu Verlust oder Störung der Vegetationsschicht und von belebtem Boden kommen.

ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem dauerhaften Verlust an freier Fläche mit den Vegetationsstrukturen und damit zu einem Verlust von Habitatstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit für verschiedene Tierarten.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Dadurch werden neue Strukturen geschaffen, die Insekten, Vögeln, Fledermäusen und Kleinsäugetern als Lebensraum oder Teillebensraum dienen und die Auswirkungen der Bebauung verringern.

9. Landschaftsbild

BESTAND

Das Plangebiet ist bisher Teil der landwirtschaftlich genutzten Feldflur, die sich von den beiden Ortsteilen Bischbrunn bzw. Oberndorf nach Nordosten hin bis zum Krebsbach hin erstreckt und lediglich von der Staatsstraße 2312 durchschnitten wird.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Während der Bauphase können sich durch die Baustelleneinrichtungen etc. vorübergehend negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Da es sich bei dem Plangebiet aber nicht um exponiertes Gelände handelt, werden die Auswirkungen auch nur lokal begrenzt und äußerst geringfügig sein.

ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet wird die Bebauung weiter nach Nordosten hin bis zur Staatsstraße fortgesetzt und ein baulicher Querriegel im Landschaftsbild entstehen, der insbesondere aus Richtung Nordwesten bildprägend sein wird.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Mit den Festsetzungen zur Eingrünung auf den einzelnen Grundstücken werden die anlagen- und betriebsbedingten Eingriffe in das Landschaftsbild verringert. Insbesondere wird aber die neue Ausgleichsfläche am Nordrand des Geltungsbereiches durch die dargestellte Pflanzung von Bäumen, mit der ein störendes grünes Querband vermieden wird, zu einer erheblichen Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen.

10. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Erholungseignung

BESTAND

Im derzeitigen Zustand und Nutzungsmodus kommt dem Plangebiet keine bedeutsame Funktion für die Bevölkerung bzw. die menschliche Gesundheit zu. Es liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung mit Schule, Kirche, Kindergarten, Sportgelände sowie an Wohnbebauung. Das Plangebiet selbst besitzt keine Strukturen oder Einrichtungen für die Naherholung.

Bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung geht von dem Plangebiet zeitweise eine Belastung durch die Bewirtschaftung (Lärm, Staub, Abgase, Düngung, Spritzung) - auch in den Abendstunden oder an Samstagen - für die angrenzende Bebauung aus.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Auswirkungen auf die Erholungs-nutzung für die angrenzenden Grundstücke (Schule, Sportgelände und Wohnbebauung) durch Lärm, Staub und künstlichen Lichtquellen kommen. Da davon die Abendstunden sowie Sonn- und Feiertage kaum oder gar nicht betroffen sein werden und die Bauarbeiten auf einen überschaubaren zeitlichen Umfang begrenzt sein werden, kann diese Einschränkung als gering angesetzt werden.

ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es kann zu anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen an Werktagen in geringem Umfang kommen.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Festsetzungen zu Lärmschutz gemäß dem Gutachten bestehen darin, dass in den Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr keine lautereren Tätigkeiten und Anlagengeräusche im Freien im Allgemeinen nicht zulässig sind.

Durch die Schaffung der neuen Ausgleichsfläche und der integrierten Ausbildung eines Lärmschutzwalles, die einen räumlichen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung und zur angrenzenden freien Landschaft bilden, werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm, Licht und Abgase oder Staubbildung auf die Erholungsnutzung reduziert.

11. Kultur und Sachgüter**BESTAND**

Es sind keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu vorhanden.

BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es gibt keine baubedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

ANLAGEN UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es gibt keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte sind nicht notwendig. Im Bebauungsplan ist ferner die Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Grabarbeiten, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein könnten, geregelt.

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

13. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Auf die Einzelmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes wurde jeweils bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Darüber hinaus muss für diesen Eingriff ein ausreichender Ausgleich insbesondere für den Verlust bisher nicht überbauter Flächen und für den Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erbracht werden. Es muss sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen handeln, mit welchen der Wert einer Fläche als Biotop aufgewertet wird.

Deshalb wird das gemeindeeigene Grundstück Fl.-Nr. 1791 Gem. Bischbrunn so umgewandelt, dass eine hochwertige, stabile Biostruktur entsteht. Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand der Gemarkung Bischbrunn am Übergang von der landwirtschaftlich genutzten Feldflur zum Krebsbachtal mit seinen ökologisch wertvollen Strukturen (extensiv genutztes Grünland, Streuobstbestände, Hecken und Feldgehölze).

Die Kernzone dieses Flurstücks mit einem Flächenanteil von knapp über 50 % wird als Grünland extensiv (grasreiche Extensivwiese mit geringem Obergrasanteil) bewirtschaftet. Das Grünland ist nicht in der Biotopkartierung erfasst. Das Grundstück Fl.-Nr. 1791 befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Gemeinde Bischbrunn für die örtliche Wasserversorgung (Steinbrunnenquelle). Zwischen der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und dem Grünlandbereich werden derzeit noch Teilbereiche des Grundstücks zusammen dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1790 als Acker intensiv bewirtschaftet. Zur Erreichung des Planungszieles werden die Ackerflächen dauerhaft aus der bisherigen Nutzung genommen und mit Regio-Saatgut eingesät und zukünftig dann zusammen mit dem vorhandenen Grünland extensiv bewirtschaftet. Punktuell werden Einzelbäume, Gehölzgruppen oder kleinere Hecken angelegt.

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit der dauerhaften Aufgabe der Nutzung als Acker, der Einsaat als Grünland sowie der Nutzung des Gesamtareals als extensives Grünland mit Verzicht auf Spritz- und Düngemittel wird auch ein nicht unerheblicher Beitrag zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserquelle geleistet.

Darüber hinaus stellt die Gemeinde Bischbrunn in den Gebietskulissen mit den beiden gemeindeeigenen Grundstücken Fl.-Nr. 413 Gemarkung Bischbrunn und Fl.-Nr. 2868 Gemarkung Oberndorf dauerhaft die Durchführung von produktionsintegrierten Maßnahmen (PIK) als Ausgleich sicher. Als geeignete Kompensationsmaßnahmen stehen sowohl die Anlage von Lerchenfenstern als auch von Blühstreifen zur Auswahl.

Als geeignete Kompensationsmaßnahmen stehen sowohl die Anlage von Lerchenfenstern als auch von Blühstreifen zur Auswahl. Bei dieser Kompensationsmaßnahme sind keine Pflanzungen von Gehölzen vorgesehen. Damit ist der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der 0,4 kV Niederspannungsleitung, die über die Fl.-Nr. 28698 verläuft, nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden neue hochwertige

Biotoptypen geschaffen, die einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensraum-Ausstattung leisten. Gleichzeitig erfahren auch andere Schutzgüter (z.B. Landschaftsbild) eine Verbesserung.

Die Gemeinde Bischbrunn wird die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken vollumfänglich.

14. Alternativen

Im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Flächengröße, der Lage und den angrenzenden Nutzungen keine alternativen Baukonzepte.

Die Prüfung von Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung für den gewünschten Nutzungszweck ergab, dass derzeit keine Fläche mit gleicher oder annähernd gleicher Eignung hinsichtlich der Erschließung, der Anbindung an die Ortsteile Bischbrunn und Oberndorf, den topographischen Verhältnissen oder der naturräumlichen Ausstattung als Bauungsplanfläche für ein entsprechendes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet von Bischbrunn verfügbar ist. Die Innenpotentiale können den bestehenden Bedarf nicht decken.

15. Vereinbarkeit des Vorhabens mit Belangen des Artenschutzes

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wildlebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der Festsetzungen im Bauungsplan ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bauungsplan Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

Es wird daher keine Ausnahme gem. § 44 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

C. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der Methodik

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an die Broschüre „*Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung*“ der Obersten Baubehörde im Bay. Innenministerium aus der Sache heraus entwickelt (verbal-argumentative Ermittlung). Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und Bewertung wurden die Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern aus Beobachtungen vor Ort ausgewertet.

2. Monitoring

Die Minimierung der Eingriffswirkungen für die Schutzgüter ist wesentlich von der Umsetzung der Festsetzungen und dem Zustand der Grünflächen abhängig. Aus diesem Grund sind diese alle 10 Jahre auf Vollständigkeit, Gesundheit und Pflegezustand zu überprüfen.

3. Zusammenfassung

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zur Schaffung neuer Habitatstrukturen, zur Ein- und Durchgrünung, zur Offenhaltung von Boden und zur Versickerung minimieren die Auswirkungen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringering zusammen:

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGENBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ERGEBNIS
KLIMA/ LUFTHYGIENE	gering	gering	gering
EMISSION LÄRM + LICHT	gering	mittel	gering
BODEN/GEOMORPHOLOGIE	gering	mittel	mittel
ABFALL	keine	keine	keine
GRUNDWASSER	keine	gering	gering
OBERFLÄCHEN-/ NIEDERSCHLAGSWASSER	keine	mittel	mittel
FLORA / FAUNA	mittel	mittel	gering
LANDSCHAFTSBILD	gering	mittel	gering
BEVÖLKERUNG, MENSCHLICHE GESUNDHEIT UND ERHOLUNGSEIGNUNG	gering	gering	gering
KULTUR- SACHGÜTER	keine	keine	keine

Teil C – Immissionsschutz

1. Beschreibung der Aufgabenstellung und Bearbeitung

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung an.

Das IB W. Sorge, Nürnberg hat von der Gemeinde Bischbrunn den Auftrag erhalten, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von der Staatsstraße ST 2312 wie die zukünftig vom Plangebiet selbst maximal ausgehenden Gewerbe-Geräuschimmissionen zu ermitteln, auf der Grundlage der DIN 45691.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass sichergestellt werden kann, dass unter Beachtung der Summenwirkung die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 und die Immissionsrichtwert der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets eingehalten werden.

Von der Gemeinde bzw. in deren Namen standen für die schalltechnische Bearbeitung zur Verfügung:
Bebauungsplanentwurf, Fassung 2020
Bebauungsplan Rosenberg, rechtskräftig seit 05.07.1976
Verkehrszahlen für die Staatsstraße 2312 aus dem Datensystem BAYSIS, Erhebung 2015
Erkenntnisse eines Ortstermins am 28.05.2019
und letztendlich die Ergebnisse der Besprechung im Landratsamt Main-Spessart am 11.12.2019
worauf das Gutachten Nr. 14677.2a vom 02.03.2020 erstellt wurde.

2. Regelwerke

Die für die Bearbeitung zur beachtenden Regelwerke wurden bereits unter Teil A Punkt 1.5 aufgeführt

3. Immissionsorte und Anforderungen

Folgende derzeitige Nutzungen gibt es im Umfeld des Geltungsbereiches:
im Südwesten, allgemeines Wohngebiet
im Süden, Fläche für den öffentlichen Bedarf (Fußballplatz und Schule)

Es wurden verschiedene Immissionsorte im Wohngebiet und am Schulgebäude herangezogen, die im Gutachten detailliert dargestellt und beschrieben sind.

Für die Gewerbeimmissionen wurden die Orientierungswerte der zu betrachtenden Immissionsorte nach der DIN 18005 und der TA Lärm herangezogen. Detaillierte Werte hierzu können dem Gutachten entnommen werden.

Dito zu den Verkehrsgeräuschimmissionen, die von der Staatsstraße 2312 auf das Plangebiet einwirken.

4. Berechnungsvoraussetzungen Vorgehensweise und Schallemissionskontingente

Herangezogen wurde für die Ermittlung der Emissionskontingente das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Es ist sicherzustellen, dass im Umfeld die vom Plangebiet zu erwartenden gewerblichen Geräusche keine unzulässigen Geräuschemissionen verursachen.

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden die Grundkontingente für die einzelnen Flächen des Planungsgebiets nach der vorgesehenen Nutzung nach der DIN 45691 in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts berücksichtigt.

Hierbei zeigte sich, dass das ermittelte Grundkontingent im Beurteilungszeitraum tags die für Gewerbeflächen im Rahmen der üblichen Wertebereiche liegt. Im Beurteilungszeitraum nachts wird auf allen Teilflächen der vorgenannte Anhaltswert erheblich unterschritten, was zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit des gesamten Gewerbegebiets führt.

Auf die Einzelwerte im Gutachten zu den Schallkontingenten wird verwiesen. Die Vergabe von Zusatzkontingenten ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll.

5. Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen von der Staatsstraße 2312 zeigen im Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts sowie die höheren Immissionswerte gemäß 16. BImSchV im straßennahen Bereich teilweise überschritten werden, ansonsten auf rund 2/3 der Flächen aber eingehalten werden. Hierzu gibt es im Gutachten eine farbliche Schallimmissionspegelrasterkarte.

Die errechneten Beurteilungspegel für die Gewerbegeräuschemissionen ergeben, dass die angesetzten Planwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Dazu gibt es im Gutachten eine Dokumentation der Berechnungen.

Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der, im Bebauungsplan eingetragenen Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach der DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Sofern im Plangebiet nachts zu schützenden Räume (z.B. Büroräume) errichtet werden, sind im straßennahen Bereich bauliche Schallschutzmaßnahmen bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräusche vorzusehen.

Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) liegen die errechneten Emissionskontingente deutlich unter dem Anhaltswert, welcher in der DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angegeben werden. Die Ausweisung eines uneingeschränkten Gebietes an diesem Standort ist daher aus fachlicher Sicht nicht möglich.

Die Einschränkungen mit verschiedenen Emissionskontingenten im gesamten Gewerbegebiet ist daher nur möglich, da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischbrunn, ca. 1,7 km nordwestlich des Planungsgebiets ebenfalls nahe der St 2312 gelegen, das Gewerbegebiet „Straßlücke“ dargestellt ist, dass kontingentierungslos ist.

Es wird empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine qualifizierte Untersuchung der Schallimmissionen zu achten. Wesentliche Planungskriterien sind die Orientierung von Geräuschquellen (z.B. technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) und die Abschirmwirkung von Gebäuden. In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind lautere Tätigkeiten und Anlagengeräusche im Freien im Allgemeinen nicht zulässig.

Mit der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schallemissionsschutzkontingente werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung erfüllt.

In dem, nach der Grünordnung als intern anrechenbare Ausgleichsfläche im Nordwesten mit einer Breite von 30 m ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt, obwohl er nach dem Gutachten zum Schallimmissionsschutz nicht erforderlich wäre. Er beginnt im Norden an der Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der St 2312 und zieht sich im Südosten bis an den Wendehammer der Erschließungsstraße bei einer Höhe von 2,50 m über dem natürlichen Gelände.

Teil D – Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

1 Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurden die Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die hierbei von der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten wurden im Weiteren in die Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 7 Abs. 1 BauGB entsprechend eingestellt, abgewogen und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der überarbeiteten Fassung mit den entsprechenden Anlagen auf die Dauer von 4 Wochen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt sowie nach § 4 Abs.2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die von der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten wurden in die Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 7 Abs. 1 BauGB entsprechend eingestellt, abgewogen und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der erneut überarbeiteten Fassung mit den entsprechenden Anlagen wiederum auf die Dauer von 4 Wochen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt sowie nach § 4 Abs.2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die auch hierbei von der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten wurden abermals in die Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 7 Abs. 1 BauGB entsprechend eingestellt, abgewogen und der Bebauungsplan entsprechend geändert.

2. Relevante Abwägungsbelange

Natur und Landschaft, Artenschutzprüfung, Umwelt

Die Abwägungsbelange zu Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes sind in der vorstehenden Begründung mit Umweltbericht sowie der beigefügten naturschutzfachlichen Angaben zur SaP dargelegt.

Belange des Verkehrs

Der Änderungsbereich ist über die Kirchstraße und deren bestehende Anbindung an die Staatsstraße 2312 mit den dort vorhandenen Fahrspuren gewährleistet.

Die Kirchstraße muss im Bereich des Planungsgebiets entsprechend den neuen Anforderungen an den zu erwartenden Verkehr verbreitert werden. Die Verbreiterung erfolgt in Richtung des Plangebiets. Zur Sicherheit der Fußgänger wurde in diesem Bereich bis zur Staatsstraße 2312 noch ein 1,50 m breiter Gehweg geplant.

Zur Staatsstraße 2312 hin gilt gemäß Art 24 BayStrWG eine 20 m breite Anbauverbotszone und eine 40 m breite Baubeschränkungszone, welche im Planteil bereits dargestellt sind.

Der Großteil des Verkehrs in und aus dem Gewerbegebiet wird direkt über die Kirchstraße und die Staatsstraße 2312 erfolgen.

Auswirkungen durch Gewerbenutzungen

Für den Sondergebietsteil des Plangebietes gibt es schon eine konkrete Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung durch den Umzug des Einkaufsmarktes von Esselbach nach Bischbrunn. Durch die entsprechende Stellung des Gebäudekomplexes wird die Lärmbelastigung von der dazugehörigen Verkehrsflächen (Zufahrten und Parkplätze) gegen über der sich im Westen in ca. 150 m vorhandenen Wohnbebauung reduziert. Die geplante Anlieferungszone ist seitlich und deckenmäßig abgeschirmt.

Für den westlichen, als GE-Gebiet ausgewiesenen Teilbereich gibt es Beschränkungen im Hinblick auf die Nutzungen und den Lärmschutz geben.

Belange der Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Eine funktionstüchtige Wasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen. Die Löschwasserversorgung wird zum einen durch die Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgung gesichert, es wird aber im Lärmschutzwahl westlich des Wendehammers der Erschließungsstraße in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein Löschwasserbehälter errichtet.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird an das Mischwassersystem der Gemeinde in der Kirchstraße angeschlossen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers des Plangebiets ist an eine Unterquerung der Staatsstraße und eine Einleitung in den weiter nach Norden führenden Graben neben dem bestehenden Feldweg geplant.

Die entsprechenden Nachweise und Berechnungen für diesen, nach Steinmark führenden Graben werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg geprüft.

Bodenordnende Maßnahmen

Das im Geltungsbereich liegende Planungsgebiet befindet sich derzeit im Besitz der Gemeinde. Die Notwendigkeit einer bodenordnenden Maßnahme ist derzeit noch nicht absehbar, es wird zu gegebener Zeit darüber entschieden.

Für die östliche Baugebietshälfte, dem Sondergebiet, gibt es bereits eine konkrete Planung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,3 ha Ackerland mit Flurwegen. Im Planungsbereich sollen sich gewerbliche Betriebe (Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der innenstadtrelevanten Sortimenten) und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung ansiedeln, letzterer als Umzug aus der Nachbargemeinde.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden bzw. gemindert. Durch Ausgleichsmaßnahmen können die nicht vermeidlichen Eingriffe und Auswirkungen funktionell intern im Plangebiet und durch externe Flächen ausgeglichen werden. Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Festsetzungen von Lärmschutzkontingenten im Bebauungsplan wird im Gewerbegebiet die Nutzung in den Nachtstunden eingeschränkt, wodurch die Grenzwerte in der Umgebung des Planungsgebiets eingehalten werden können.

Am Verfahren beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Regierung von Unterfranken	Höhere Landesplanungsbehörde
Regionaler Planungsverband	Landratsamt Main-Spessart
Bayerisches Landesamt für	Denkmalpflege, München
Bayerisches Landesamt für	Umwelt, Augsburg
Landratsamt Main-Spessart	Bauabteilung-Planungsrecht
Landratsamt Main-Spessart	Untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Main-Spessart	Immissionsschutz
Landratsamt Main-Spessart	Wasserrecht
Landratsamt Main-Spessart	Abfallrecht
Landratsamt Main-Spessart	Kreisstraßenverwaltung
Landratsamt Main-Spessart	Untere Denkmalschutzbehörde
Gesundheitsamt	Main-Spessart, Karlstadt
Landratsamt Main-Spessart	Kreisbrandrat P. Schmidt
Staatliches Bauamt Würzburg	Abteilung Straßenbau
Wasserwirtschaftsamt	Aschaffenburg
Amt für Ernährung, Landwirtschaft	und Forsten, Karlstadt
Energieversorgung Lohr,	Karlstadt und Umgebung
IHK Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
Handwerkskammer für	Unterfranken, Würzburg

Zweckverband zur
Wasserversorgung-

Marktheidenfelder Gruppe

Esselbachgrund

Abwasserzweckverband
Bayernwerk Netz GmbH
Deutsche Telekom
Bund Naturschutz
Kreisheimatpfleger
Landesbund für Vogelschutz
Handelsverband Bayern
Gemeinde
VGem Kreuzwertheim

Marktheidenfeld
Netzproduktion GmbH, Würzburg
Kreisgruppe Main-Spessart
Werner Scheiner, Marktheidenfeld
Marc Sitkewitz, Veitshöchheim
Bezirk Unterfanken
Esselbach
Gemeinde Schollbrunn