

Oerlenbach / Poppenhausen

Zweckverband Gewerbepark A 71

Landkreise Bad Kissingen / Schweinfurt

Begründung

zur 3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans für den Gewerbepark A71
- Neufassung-



BayernAtlas, 22.06.2023

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.1	Planungsrechtliche Situation	3
1.1.1	Raumordnung	3
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.1.3	Schutzgebiete	4
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	5
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs.....	6
3	Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	6
3.1	Zulässige Bauweise	6
3.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	7
4	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange.....	7
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
6	Denkmalschutz	13
7	Bodenordnung	13
8	Erschließung	14
9	Immissionsschutz	16
	Quellenverzeichnis.....	18
	Gesetzliche Grundlagen.....	18

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Von den aktuellen Industriegebietsflächen sind bereits alle Grundstücke des Bauabschnitts 2 veräußert oder reserviert. Der Zweckverband für den Gewerbepark A 71 beabsichtigt daher den Gewerbepark zu erweitern, um weitere Flächen für die Nachfrage zu schaffen, und die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Hierzu hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen am 28.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 beschlossen. In der Sitzung vom 28.06.2023 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Zweckverband gebilligt.

Die Begründung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Der Geltungsbereich liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Oerlenbach ist zudem als Grundzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Das geplante Baugebiet wird im Endbericht (Stand 2003) zum Teilraumgutachten „A71 – Impuls für die Region Main-Rhön, Entwicklungsachse als Kooperationsraum“ ausdrücklich als äußerst günstiger Standort für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie angesehen. Als Auswahlkriterien für den Gewerbestandort werden dort folgende Gesichtspunkte angegeben:

- Nähe und kurzwegige Anbindung der Flächen zur A 71, besonders für überregional orientierte und flächenintensivere Neuansiedlungen
- Ausreichende Größe der Flächen
- Flächenverfügbarkeit
- Eignung aufgrund des Reliefs
- Ausreichender Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen sowie konfliktfreie Erschließung

- Gute Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze
- Geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Um den Kostenaufwand auf mehrere Schultern zu verteilen und gleichzeitig mehrere Gemeinden an den positiven wirtschaftlichen Ansiedlungseffekten partizipieren zu lassen empfiehlt das Gutachten bei der Ausweisung der Gewerbe- und Industriegebiete interkommunale Zusammenarbeit. Innerhalb des Zweckverbandes Gewerbepark A 71 kommen die Gemeinden Oerlenbach und Poppenhausen diesem Ziel nach.

Der Gewerbe- und Industriestandort stellt Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung und kann, je nach Bedarf, abschnittsweise erschlossen werden. Der Standort bietet somit eine langfristige Entwicklungsperspektive. Anhand dieser Empfehlung wurde das Industriegebiet bereits in 2 Teilabschnitten erschlossen, durch diesen Bebauungsplan wird der Weg für den 3. Bauabschnitt geebnet.

Ebenso wird im Ergebnisbericht für das Interkommunale Entwicklungskonzept „Oberes Werntal“ mit den Mitgliedsgemeinden Poppenhausen (Gemarkung Pfersdorf) und Oerlenbach sowie 6 weiteren Gemeinden auf die äußerst günstige Lage dieses Baugebiets hingewiesen. Hier besonders auf die interkommunale Zusammenarbeit von 2 Gemeinden durch die Ausweisung von gebietsübergreifenden Baugebieten.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das bestehende Gebiet nachhaltig überplant und das bestehende Gebiet sinnvoll ergänzt werden.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Baugebiet „Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen“ ist komplett in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeindegemarkungen enthalten.

Der Bebauungsplan ist demnach aus den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Oerlenbach und Poppenhausen entwickelt.

1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine kartierten Biotop oder andere Schutzgebiete betroffen. Es befinden sich mehrere Biotop um den Geltungsbereich, diese werden von der Planung jedoch nicht berührt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland“ in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platten an.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km östlich vom Gemeindeteil Oerlenbach und ca. 2,5 km südlich vom Gemeindeteil Rottershausen.

Im Westen wird es durch die Verbindungsspanne (St 2445) und der B 19 im Süden zur Autobahn A 71, im Nordwesten durch die Eisenbahnlinie Schweinfurt/Meiningen, im Osten durch die A 71 und im Nordosten durch die noch freie Feldflur der Gemarkung Rottershausen begrenzt.

Das Gelände neigt sich von Südwest nach Nordost und hat eine Höhenlage von ca. 300,00 mNN bis 326,00 mNN.

In den Geltungsbereich werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung Oerlenbach: 425, 425/6, 425/7, 425/8, 425/9, 425/10, 425/11, 425/12, 425/13, 425/14, 425/15, 426, 426/1, 427/4, 427/5, 435, 435/1, 441, 441/4, 442, 442/3, 442/4, 686, 756; Teilflächen der Flurnummern 462, 687, 687/2, 427

Gemarkung Pfersdorf: 534, 534/3, 534/4, 534/5, 534/6, 534/7, 534/8, 534/9, 534/10, 534/14, 534/15, 534/16, 535; Teilflächen der Flurnummern 8873/1

Gemarkung Rottershausen: 2273, 2276, 2277; Teilflächen der Flurnummern 1948, 2270, 2271, 2275/1

Gemarkung Eltingshausen: Teilflächen der Flurnummer 287

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 355.640 m² inklusive aller Ausgleichsflächen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,7 im 1. und 2. BA festgesetzt. Im 3. BA wurde die GRZ auf 0,8 erhöht, um die durch die Lage und die schon angesiedelten Betriebe bereits vorbelasteten Flächen bestmöglich zu nutzen.

Die Geschossflächenzahl wird im 1. und 2. BA auf 0,8 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge von Gebäuden darf 50 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

Für den 1. und 2. BA gilt:

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es ist maximal eine ein-, zwei-, oder dreigeschossige Bauweise zulässig, bestehend aus max. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss oder Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
Zulässig sind Sattel-, Pult-, Sched- oder Flachdach mit 0° - 45°.
Die Firsthöhe darf maximal 15,00 m betragen.

Für den 3. BA gilt:

Im 3. BA ist maximal eine Gebäudehöhe von 336,0 m üNN zugelassen.

2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes „Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen“ an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt der B 19 / St 2445 mit Lichtzeichenanlage an die Bundesautobahn A 71 und die Bundesstraße B 286.

Außerdem ist eine Radweganbindung an das Brückenbauwerk der St 2445 sowie eine Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Bahnlinie für Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen.

Direkt am Knotenpunkt ist außerdem ein Pendlerparkplatz errichtet worden. Der Pendlerparkplatz wird über einen Geh- und Radweg an das Baugebiet angebunden.

3 Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Bitumeneindeckungen und Foliendächer sind ebenfalls zugelassen.

Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen 2,00 m nicht übersteigen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

Stellplätze für Besucher und Beschäftigte der Gewerbe- und Industriebetriebe sind gemäß GaStellV vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 9,00 m Höhe zulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorhaben darzustellen.

Der Übergang zu den Nachbargrundstücken ist mit einem maximalen Versatz von 1 m auszubilden.

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind mindestens 50% der zukünftigen Grundstücksgrenzen entlang der Straße und der noch festzulegenden Grenzen mit heimischen Straucharten zu bepflanzen.

Gebäudefassaden mit ungegliederten Wandflächen von mehr als 100 m Länge sind durch Begrünung zu gliedern. Dabei sind mind. 20% der Länge zu bepflanzen. Es muss ungehindert Luft- und Wasserzutritt möglich sein. Für nord- und westexponierte Wände sind immergrüne Arten zu bevorzugen. Der Bebauungsplan enthält eine Auswahlliste.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Zu jedem Bauvorhaben ist ein Eingrünungsplan vorzulegen, der mindestens den Standort der Pflanzen, die Art- und Pflanzqualität, sowie eine Berechnung der notwendigen Bepflanzung nach Grundstücksfläche enthält.

4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen als optische Einbindung in die Landschaft sowie privaten Pflanzpflichten in Form von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Industriegebiets.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- die Festsetzung einer umfassenden Eingrünung
- die Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, autochthone Laubgehölze zu verwenden.
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- die Festsetzung privater Pflanzpflichten

Genaue Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich noch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit noch erstellt. Die Untersuchungsergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

Verringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark A 71“ festgesetzt sind:

Verringerungsmaßnahme V 1 „Südliche und westliche Eingrünung des Baugebiets“:

Bestand	Ackerfläche
Entwicklungsziel	- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen	- Pflanzung einer 3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Auswahlliste - Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sowie der Begründung zur Grünordnung wird ein Umweltbericht beigelegt, dessen Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische, autochthone Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei den Eingriffsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um Ackerlandflächen, die Bauabschnitte BA1 und BA2 sind bereits erschlossen und bebaut worden.

Bewertung des Eingriffs

Kategorie	Flächengröße in m²
A I	235.539,00

Die Eingriffsflächen werden der Eingriffskategorie Typ A zugeordnet.

(MDW mit GRZ = 0,7 bzw. 0,8 hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- die Festsetzung einer umfassenden Eingrünung
- die Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, autochthone Laubgehölze zu verwenden.
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- die Festsetzung privater Pflanzpflichten

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 355.970 m².

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Bestandsflächen	Flächengröße in m²	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Ackerfläche	235.539	A	I
Ackerfläche wird Grünfläche	109.810	wird aufgewertet	wird aufgewertet
Flurweg wird Grünfläche	397	wird aufgewertet	wird aufgewertet
Flurweg wird Baugrund	2.525	bleibt bestehen	bleibt bestehen
Flurweg	7.174	bleibt bestehen	bleibt bestehen
Graben	525	bleibt bestehen	bleibt bestehen

Begründet durch den Anteil von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m²	Faktor	Flächenbedarf in m²
Kategorie A I	0,3-0,6	235.539	0,4	94.215,60

Gesamt: 94.215,60

Nachweis des Ausgleichs

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Gewerbepark A71“ zugeordnet.

	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m²	davon zu 50% anrechenbar	Anrechenbar in m²
EXTERN	A1, Fl.Nr. 2273	8.836,00	1.097,00	8.287,50
EXTERN	A2, Fl.Nr. 2271, 535	12.727,00	6.036,00	9.709,00
EXTERN	A3, TF Fl.Nr. 287	18.809,00	0,00	18.809,00
EXTERN	A4, TF Fl.Nr.756	46.498,00	0,00	46.498,00
INTERN	A5, TF Fl.Nr. 534	3.331,00	2.343,00	2.159,50
INTERN	A6, TF Fl.Nr. 441, 442, 686, 534	3.328,00	1.976,00	2.340,00
INTERN	A7, Fl.Nr.2276	7.224,00	0,00	7.224,00
gesamt:				95.027,00
abzgl. Bedarf				94.215,60
Rest:				811,40

Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark A71“ festgesetzt sind:

Ausgleichsmaßnahme A 1 „extensive Obstbaumwiese“ (Fl.Nr. 2273 Gemarkung Rottershausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 2 „extensive Obstbaumwiese“ (Teilfläche Fl.Nr. 2271, 535 Gemarkung Rottershausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 3 „extensive Kalkmagerwiese“ (Teilfläche Fl.Nr. 287 Gemarkung Eltingshausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Altgrasbestand
Entwicklungsziel	- Erhalt der Kalkmagerwiese / des Altgrasbestands - partielle Pflanzung von Landschaftshecken - partielle Pflanzung von Einzelbäumen
Maßnahmen	- Neupflanzung von Einzelbäumen (Stiel-Eichen) - partielle Pflanzung von Landschaftshecken - Pflege der Kalkmagerwiese durch Heudruschsaat und Mahd (1x jährlich) in der Zeit von August bis März, Abtransport des Mahdgutes, jährliche Verschiebung der Mahd um 10-15 m

Ausgleichsmaßnahme A 4 „extensive Obstbaumwiese“ (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrassen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark A71“ festgesetzt sind:

Ausgleichsmaßnahme A 5 „extensive Obstbaumwiese“ (Teilfläche Fl.Nr. 534 Gemarkung Pfersdorf); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrassen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 6 „extensive Obstbaumwiese“ (Teilfläche Fl.Nr. 441,442,686,534 Gemarkung Oerlenbach/Pfersdorf); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 7 „extensive Obstbaumwiese“ (Fl.Nr. 2276 Gemarkung Rottershausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Vollzugsfristen

Ausgleichsmaßnahmen:

Die noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Beginn der Erschließung des 3. Bauabschnittes zu beginnen.

Sonstige Anpflanzungen:

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zu Grundwasserversickerung, kein Wasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Wohngebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des Industriegebiets ist die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,7 bzw. 0,8 zulässig.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DWK-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Bad Kissingen, zu beantragen.

6 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8 Erschließung

Abwasserbeseitigung

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Das Baugebiet ist an die Kläranlage Geldersheim des Abwasserzweckverbands Obere Werntalgemeinden anzuschließen.

Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Die Flächen des 3. Bauabschnitts wurden, bis zu einer definierten Größe, bei Auslegung der Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden zur Ableitung des Oberflächenwassers berücksichtigt.

Es können für den Bereich des 3. Bauabschnittes maximal 6,1 ha undurchlässige Fläche angeschlossen werden. Die öffentlichen Flächen sind in diesen 6,1 ha berücksichtigt.

Werden zusätzliche Flächen versiegelt, müssen für diese Flächen gesonderte Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlagen errichtet werden. Dazu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Kosten und der Betrieb dieser Abwasseranlagen sind vom Eigentümer dieser Flächen zu tragen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung z.B. Toilette, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen aufgefangen werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mindestens 1,5 cbm Muldevolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mindestens 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Für das Versickern von Niederschlagswasser ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.

Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen, zu schützen.

Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindest-Bedarf von 96m³/h für eine Laufzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Die restliche Versorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer selbst realisiert (etwa durch einen Löschteich o. Zisternen) und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch Netzerweiterungen der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Knotenpunkt an die Staatsstraße St 2445 und die Bundesstraße B 19 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Die nördliche Erweiterung des Plangebiets wird über eine Verlängerung der Erschließungsstraße angebunden, welche mit einem Wendehammer endet.

Der landwirtschaftliche Weg Fl.Nr. 1948 entlang der Bahnlinie wird erhalten und an die Erschließungsstraße des Industriegebiets angebunden.

Ebenso wird Plangebiet mittels eines Geh- und Radwegs im Westen über die Brücke der Bahnlinie an das bestehende Wegenetz angeknüpft.

Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge zu wählen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechende der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark A 71“ grenzt die Bahnlinie Schweinfurt - Meiningen an, östlich verläuft die Autobahn A 71 und westlich die Staatsstraße St 2445. Es muss mit einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen gerechnet werden.

Festsetzungen gemäß Gutachten der Fa Wölfel zum Schallimmissionsschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB: (Darstellung Gebiete in Lageplan)

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1-4	70 dB(A)	70 dB(A)
TF 5	70 dB(A)	55 dB(A)
TF 6	70 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für zu schützende Nutzungen auf den umliegenden GI-Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A 71“ (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Räume mit Schlaffunktion (falls zulässig) sind mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0286.002.01.001 vom 20.03.2023 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

B 11. Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aufgrund des gewöhnlichen Betriebs der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB, in Verbindung mit § 906 BGB, sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

D 4.9 Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 71 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.

D 4.10 Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 22.06.2023).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.

URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
(Abrufdatum 22.06.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 4 Mainfränkische Gäulandschaften.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 22.06.2023).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN I.Z.M. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE: „Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente, Schallimmissionsprognose Verkehr“ von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Berichtsr. Y0286.002.01.001) - Stand 23.03.2023

Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 28.06.2023

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Zweckverband
Gewerbepark A 71
Oerlenbach/Poppenhausen

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Nico Rogge
1. Vorsitzender