## Gemeinde Großwallstadt

# 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

# Gewerbegebiet „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 20. Oktober 2026

PLANER FM

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstraße 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

**Gliederung**

**1. Anlass**

**2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“

**3. Änderungen der Festsetzungen**
3.1 Zeichnerische Festsetzungen
3.2 textliche Festsetzungen
3.3 Sonstiges

**4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
4.1 Schalltechnische Untersuchung
4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
4.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

**5. Verkehr**

**6. Ver- und Entsorgung**
6.1 Trink- und Löschwasser
6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

**7. Flächenbilanz**

**8. Anlagen**
8.1 Schalltechnische Untersuchung
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
8.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

## 1. Anlass

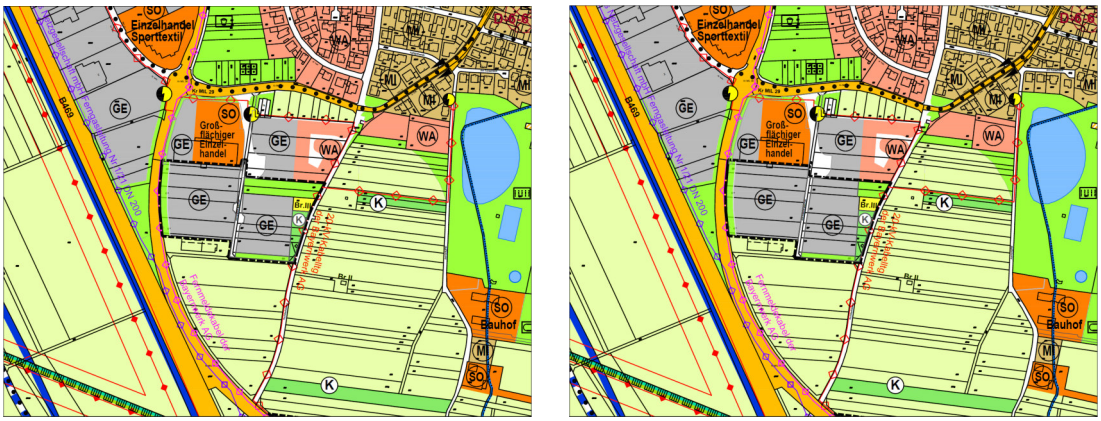
In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans konnten die Parzellen Fl. Nrn. 2131 und 2132 nicht als Gewerbegebiet entwickelt werden, da der Grundstückseigentümer auf der Beibehaltung des bestehenden Zustandes bestanden hatte. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer geeinigt und die zwei Grundstücke erworben. Hierdurch kann die erschließungstechnische Engstelle hinter dem Südkreisel behoben und eine verkehrssichere Lösung herbeigeführt werden.

Um die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes zu optimieren, hat der Gemeinderat am 17.03.2026 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ gefasst.

## 2. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

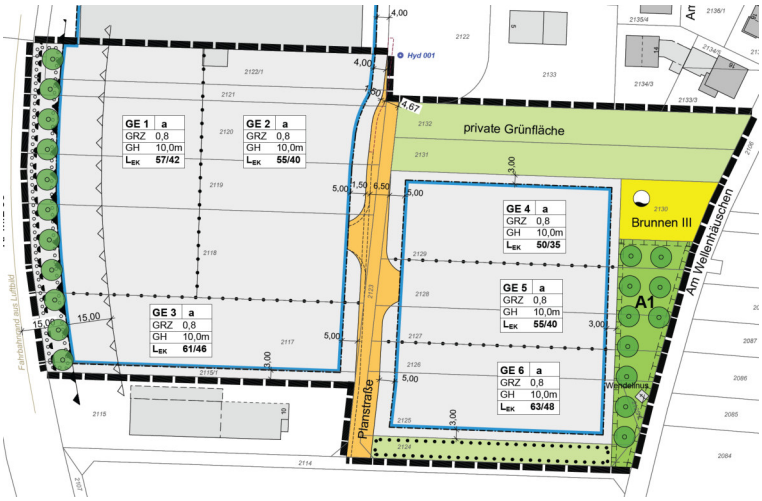
Der Flächennutzungsplan stellt das nördliche Teilgebiet als private Grünfläche dar.




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Da sich die Bebauungsplanänderung somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

### 2.2 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“




Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der aktuelle Bebauungsplan sieht auf den Parzellen Fl. Nrn. 2131 und 2132 eine private Grünfläche vor. Da private Grünflächen kein Bauland sind, können sie baulich nicht entwickelt werden.

Aus diesem Grund musste die verkehrliche Erschließung im nördlichen Teilgebiet auf eine Querschnittsbreite von insgesamt 6,17 m (Fahrbahn 4,76 m und einseitiger Gehweg 1,50 m) beschränkt werden.

## 3. Änderungen der Festsetzungen

### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

3.1.1 Gewerbegebiet statt private Grünfläche
Der westliche Teil der privaten Grünfläche wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die textlichen Festsetzungen, die für die südlich angrenzenden Flächen gelten, werden auf die umgewandelten Parzellen ausgedehnt.

3.1.2 Verschiebung der Hauptzufahrt
Die Erschließungsstraße wird in östliche Richtung verschoben. Die Engstelle hinter dem Südkreisel entfällt.

3.1.3 Möglichen Zufahrten von der Haupterschließung entfallen.
Derzeit wurden drei größere Grundstücke an Gewerbetreibende veräußert. Da die verbleibenden Restflächen nur noch eine geringe Größe aufweisen, wird auf die Zusatzerschließungen verzichtet.

### 3.2 Textliche Festsetzungen

Um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Realisierung von Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Wandhöhe von 10,0 m auf 12,0 m angehoben.

### 3.3 Sonstiges

Alle sonstigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans unverändert übernommen und behalten somit ihre Rechtswirksamkeit.

## 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 Schalltechnische Untersuchung

Um die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die nächstgelegenen Wohngebiete beurteilen zu können, wurde vom Ing. Büro Stöcker mit Datum vom 26.04.2023 eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: E02700) erarbeitet. Aus dieser Untersuchung geht folgendes hervor (Originaltext in Kursivschrift):

4.1.1 *Vorgehensweise*
*Die künftige gewerbliche Nutzung der Erweiterung des Plangebietes kann zu Konflikten mit den schutzbeanspruchenden Nutzungen in der Umgebung durch Geräuschimmissionen führen. Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen" der Gemeinde Großwallstadt sollen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und Regelungen getroffen werden, die Konflikte vermeiden und eine verträgliche Nutzung ermöglichen. Die Festsetzungen müssen einerseits bestimmt und vollziehbar sein, andererseits so offen bleiben, dass sie sich den künftigen Nutzungen anpassen lassen.*

*Der wesentliche Planungsvorgang zur Vermeidung von Geräuschimmissionskonflikten ist in der Zusammenfassung vereinbarer und der Trennung unvereinbarer Nutzungen durch Ausweisung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten zu se-*

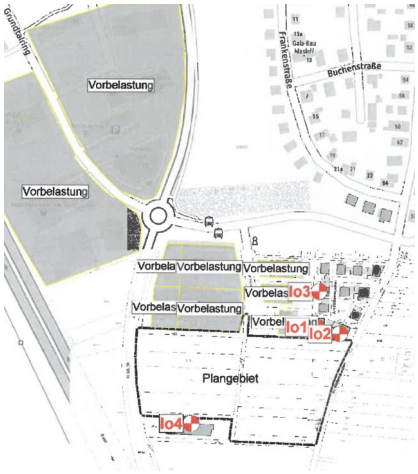
*hen. Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dann vermieden, wenn alle technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen auf allen beplanten Flächen zusammen, im gesamten Einwirkungsbereich die Planwerte $L_{PI}$ (Immissionsrichtwerte abzüglich einer Vorbelastung) nicht überschreiten. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit den geplanten Emissionskontingenten ($L_{EK}$) verträglich sind und die Betriebe in ihrer genehmigten Nutzung durch die neue Planung nicht beeinträchtigt werden.*

*Die Planwerte sind auf die Flächen des Plangebietes zu verteilen. Jeder Teilfläche ist ein zulässiger Immissionsanteil (Immissionskontingent, $L_{IK}$) zuzuweisen, und zwar für die Tageszeit und für die Nachtzeit. Durch Rückrechnung der Immissionskontingente über eine Schallausbreitungsrechnung werden flächenbezogene Emissionswerte (Emissionskontingente, $L_{EK}$) ermittelt.*

*Die von den vorhandenen Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes „Am Wellenhäuschen" und von den nordwestlich gelegenen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Grundtal" ausgehenden Geräusche werden für die Berechnung der Immissionskontingente als Vorbelastung berücksichtigt.*

*Zur Berechnung der Geräuschimmissionen wird das Programmsystem MAPANDGIS, Softwareversion 1.2.0.6, ein Produkt der Firma Kramer Software-Entwicklung GmbH verwendet.*

### 4.1.2 *Rahmenbedingungen zur Bestimmung der Geräuschemissionen von Industrie und Gewerbe innerhalb des Plangebietes*




*Lageplan*

*Für die Optimierung der von der GE-Flächen des Plangebietes ausgehenden Geräusche, werden die Immissionsorte Io1 -Io4 (siehe nebenstehender Plan) ausgewählt. Die hier einzuhaltenden Planwerte $L_{PI}$ nach DIN 45691 an den Immissionsorten sind in der folgenden Tabelle 1 angegeben. Alle Immissionsorte liegen im Einflussbereich der Gewerbegebiete westlich und nordwestlich. Hierdurch ergibt sich ein gegenüber dem Immissionsrichtwert verminderter Planwert.*

*Tabelle 1: Immissionsorte, Planwerte $L_{PI}$ und Immissionsrichtwerte*

| **Io** | **Lage / Bezeichnung** | **Höhe über Grund in m** | **Gebiets-nutzung** | **Immissionsrichtwerte in dB(A)** | | **Planwerte $L_{PI}$ in dB(A)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **tags** | **nachts** | **tags** | **nachts** |
| Io1 | Am Wellenhäuschen 14 | 5 | WA | 55 | 40 | 53,5 | 38,5 |
| Io2 | Am Wellenhäuschen 16 | 5 | WA | 55 | 40 | 53,5 | 38,5 |
| Io3 | Am Wellenhäuschen 10 | 5 | WA | 55 | 40 | 46,5 | 31,5 |
| Io4 | Am Südkreisel 10 | 2 | MI | 60 | 45 | 59,0 | 44,0 |

### 4.1.3 *Emissionskontingente ($L_{EK}$) für gewerbliche Nutzung*

*Für die geplanten Flächen mit GE- Ausweisung des erweiterten Plangebietes werden zulässige Geräuschemissionen berechnet, die den Schutzanspruch der Wohnbebauung erfüllen.*

*Es wird eine freie Schallausbreitung ohne Zusatzdämpfungen, wie sie durch Luftabsorption, Abschirmung innerhalb des Plangebietes und Boden- oder Meteorologieeinfluss auftritt, angesetzt. Nur das Abstandsmaß wird eingerechnet. Die $L_{EK}$ sind eindeutig mit den Immissionskontingenten verknüpft. Sie sind bestimmt und vollziehbar und daher für Festsetzungen im Bebauungsplan geeignet.*

*Durch Optimierung wird eine Verteilung der $L_{EK}$ im gesamten Plangebiet angestrebt, die bei Vermeidung von Immissionskonflikten eine möglichst umfassende Nutzung erlaubt und die Planungsabsichten der Kommune berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen können später unmittelbar die ihrer Betriebsfläche entsprechenden, zulässigen Emissionskontingente $L_{EK}$ und über eine entsprechende Schallausbreitungsrechnung das am Immissionsort zulässige Immissionskontingent $L_{IK}$ angegeben werden.*

*Alle real existierenden Zusatzpegelminderungen werden dann erst bei der Prüfung auf Einhaltung des Immissionskontingents bei einer konkreten Betriebsbeurteilung in baurechtlichen oder BImSchG - Genehmigungsverfahren eingerechnet.*

*Die zulässigen Schallleistungspegel werden als $L_{EK}$ auf die Teilflächen verteilt. Dabei werden Grünflächen und Straßenflächen, da hier keine geräuschemittierende Nutz*ung gewerblicher Art vorliegt, nicht berücksichtigt.

*Zusammenfassend ergeben sich aus den Berechnungen die in der folgenden Tabelle angegebenen $L_{EK}$ für die Teilflächen des Plangebietes für die Tages- und Nachtzeit. Die Werte sind so bemessen, dass bei gleichzeitiger Einwirkung aller Emissionen die Immissionsrichtwerte an den schutzbeanspruchenden Nutzungen nicht überschritten werden. Die anteiligen Immissionskontingente für jede Teilfläche und jeden Immissionsort sind den Tabellen im Anhang 3 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Auslegungspunkte sind die im Lageplan eingetragenen Immissionsorte lo1 - lo4.*

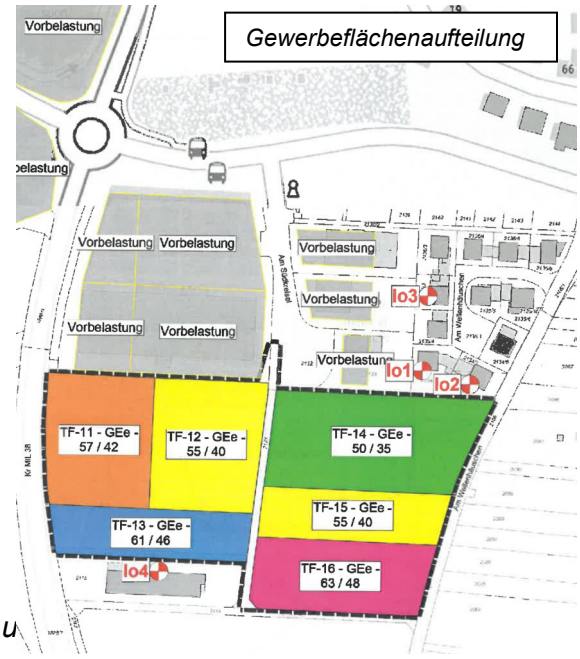



*Tabelle 2: Emissionskontingente $L_{EK}$ tags u*

| **Teilfläche** | **Flächengröße** *in m²* | **$L_{EK}$ in dB(A)** | |
|---|---|---|---|
| | | **tags** | **nachts** |
| *TF 11 - GE e* | *4.010* | *57* | *42* |
| *TF 12 - GE e* | *4.150* | *55* | *40* |
| *TF 13 - GE e* | *2.780* | *61* | *46* |
| *TF 14 - GE e* | *5.650* | *50* | *35* |
| *TF 15 - GE e* | *2.700* | *55* | *40* |
| *TF 16 - GE e* | *3.620* | *63* | *48* |

*Werden die hier ermittelten $L_{EK}$ mit den Emissionswerten nach DIN 18005, Teil 1 für die Nutzung von Gewerbegebieten verglichen, ergibt sich folgendes Ergebnis: Die in der Tabelle 2 für die Tageszeit angegebenen $L_{EK}$ entsprechen einer für die geplante Ausweisung typischen Nutzung.*

*Innerhalb der Nachtzeit ist auf allen Flächen eine gewerbliche Nutzung mit einem schalloptimierten Betrieb möglich.*

4.1.4 *Planungsrechtliche Umsetzung*
*Zur Lösung von Immissionskonflikten werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen:*

*Das erweiterte Plangebiet ist in die Teilflächen TF 11 bis TF 16 nach § 1 BauNVO zu gliedern.*

*In den GE-Gebieten des erweiterten Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.*

*Tabelle 3: Emissionskontingente $L_{EK}$ tags und nachts im erweiterten Plangebiet*

| ***Teilfläche*** | ***Flächengröße*** *in m²* | ***$L_{EK}$ in dB(A)*** | |
|---|---|---|---|
| | | ***tags*** | ***nachts*** |
| *TF 11 - GE e* | *4.010* | *57* | *42* |
| *TF 12 - GE e* | *4.150* | *55* | *40* |
| *TF 13 - GE e* | *2.780* | *61* | *46* |
| *TF 14 - GE e* | *5.650* | *50* | *35* |
| *TF 15 - GE e* | *2.700* | *55* | *40* |
| *TF 16 - GE e* | *3.620* | *63* | *48* |

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.*

4.1.5 *Zusammenfassung*
*In dem vorliegenden Bericht wurde eine schalltechnische Planung erarbeitet, die für das Plangebiet auf Grundlage der optimierten Geräuschsituation und der vorgesehenen Nutzung Regelungen entwickelt, mit denen Immissionskonflikte in der Wohnnachbarschaft vermieden werden können. Wie dargestellt kann unter Einhaltung der in der Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ der geplanten gebietsausweisung ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden.*

4.1.6 Mit Datum vom 25.06.2025 wurde das Gutachten vom Ing. Büro Stöcker durch eine zusätzliche Betrachtung von Flächen (gewerbliche Vorbelastung) ergänzt.

Resümee
Durch die zusätzliche Vorbelastung ergeben sich keine Änderungen der Emissionskontingente, der vorgeschlagenen Festsetzungen für die Kontingentausweisungen bzw. die Immissionskontingente für die einzelnen Teilflächen.

Die vollständige Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl stammt vom 04.07.2023 und umfasste den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“. Da der Beitrag noch aktuell ist, kann auf eine erneute Überprüfung verzichtet werden.

4.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Vom Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 06.10.2026 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.3.1 ***Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung***

*Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Multiplikation der Eingriffsfläche in m² mit den Wertpunkten des jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) und der GRZ bzw. Eingriffsschwere. Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes („Am Wellenhäuschen – Erweiterung“).*

*Die Änderung betrifft die Erweiterung der östlichen, als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Von der Erweiterung ist lediglich die als Private Grünfläche festgesetzte Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches betroffen. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.*

*Auf den übrigen Flächen findet kein Eingriff statt. Der Eingriff durch Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ bilanziert und ausgeglichen. Daher werden diese mit einem Faktor von 0 multipliziert.*

*Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.*

*Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.243,32 WP**.*

Die benötigten 2.243,32 WP können über die noch verfügbaren 3.823 WP der externen Ausgleichsfläche abgedeckt werden. In der B-Plan-Fassung vom 01.07.2025 mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht wurde neben einer internen Ausgleichsfläche auch eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der externen Ausgleichsfläche entstehen durch die Umwandlung eines Intensiv bewirtschafteten Ackers (G11) in eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B 432) nach Abzug von 2 WP für die Entwicklungszeit (s. Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 23.05.2025) 31.926 WP. Davon wurden bisher 28.102,68 WP für den aktuell gültigen B-Plan (Fassung vom 01.07.2025) verbraucht. Dementsprechend sind noch 3.823 WP verfügbar.

4.3.2 ***Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen***

*Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:*

***V 01 Bauzeitenbeschränkung***

*Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.*

***V 02 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn***

*Sollten Baumfällarbeiten innerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (März bis Ende November) erfolgen, sind die Bäume vor Fällung durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist ein Gutachterbüro zu verständigen oder das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.*

***V 03 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten***
*Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzuset*zen.

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht notwendig.

***C 01 Habitataufwertung für den Steinkauz***
*Die Obstbaumreihe im Süden des Plangebiets wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB als Fläche zum Erhalt im Bebauungsplan aufgenommen. Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzte Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen. Weiterhin sind auf der Fläche zum Erhalt sowie im Gehölzbestand des externen Flurstücks 1841 insgesamt 3 Steinkauzröhren zu installieren.*

*Zur allgemeinen Kompensation des Eingriffs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:*

***K 01 Installation von Nistkästen***
*Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem ursprünglichen Gehölzbewuchs sind an geeigneten Standorten im Plangebiet insgesamt 6 Nistkästen für Höhlenbrüter und 6 Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.*

***K 02 Strauch-/Baumhecke für Finkenvögel (Stieglitz und Bluthänfling) mit natürlichen Säumen***
*Zur Kompensation des Verlusts der Brutstätten von wertgebenden Freibrütern (hier Stieglitz und Bluthänfling) ist eine Pflanzung einer Strauch-Baumhecke mit einer Breite von mind. 5 m und einer Länge von. rd. 100 m im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft (Liste bevorzugter Arten s.u.).*

*Die randlichen Säume der Hecke sind als Nahrungsressource als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (Dipsacus fullonum), Kratzdistel (Cirsium vulgare), Große Klette (Arctium lappa), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa) und Beifuß (Artemisia vulgaris) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.*

*Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:*

***E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen***
*Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.*

***E 02 Regionales Saatgut***
*Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.*

***E 03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden***
*Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).*

4.3.3 ***Fazit***
*Durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“ ergibt sich keine gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan veränderte Beurteilung artenschutzrechtlicher Konflikte.*

*Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als mäßig einzuschätzen. Brutreviere planungsrelevanter Arten und auch potentielle Höhlenquartiere werden verloren gehen, können aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Beeinträchtigung des Reviers des Steinkauzes ist durch eine Habitataufwertung im Umfeld des Plangebietes zu kompensieren. Der Verlust der Gehölzstruktur (Brut- und Nahrungshabitat) im Osten des Plangebietes wird durch die Neuanlage einer Strauch-/Baumhecke kompensiert.*

*Außerdem sind Nistkästen für Höhlenbrüter als Kompensationsmaßnahme zu installieren. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung einzuhalten.*

*Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse sind im Eingriffsgebiet als gering einzustufen. Kurzfristig kommt es zu einer Störung der Fledermausarten in ihrem Jagdhabitat durch das Bauvorhaben, die vorhandenen linearen Strukturen im Plangebiet werden durch neue ersetzt, so dass der Bereich auch nach Umsetzung der Planung noch als Jagdhabitat zur Verfügung steht. Die beiden Baumhöhlen, welche potenzielle Quartiere darstellen, sind durch die Installation von künstlichen Quartieren zu kompensieren. Um mögliche Individuenverlusten vollständig auszuschließen, ist die Bauzeitenregelung in Kombination mit einer Baumhöhlenkontrolle zu berücksichtigen.*

Der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 5. Verkehr

Die Umwandlung der beiden nordöstlichen Parzellen von „Private Grünfläche“ in „Gewerbegebiet“ ermöglicht die Optimierung der verkehrlichen Erschließung. Hierdurch kann auf der gesamten Länge eine Gesamtquerschnitt von 8,0 m realisiert werden (Fahrbahnbreite 6,50 m und 1,50 m breiter einseitiger Gehweg).

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie den Weinbaubetrieb im Süden wird durch die Planung verbessert.

## 6. Ver- und Entsorgung

6.1 <u>Trink- und Löschwasser</u>

Für das Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestdruck von 1,5 bar erforderlich.

Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich der Unterflurhydrant Hyd 191 (vor dem Anwesen „Am Südkreisel 2“). Über diesen kann bei einem Fließdruck von 1,5 bar eine Löschwassermenge von 72,5 m³/h (1.209 l/min) entnommen werden.

Etwas weiter nördlich (ca. 90 m vom nördlichen Rand des Plangebietes) befindet sich der Unterflurhydrant Hyd 192 (vor der Zufahrt zum Anwesen „Am Südkreisel 4“). Über diesen kann bei einem Fließdruck von 1,5 bar eine Löschwassermenge von 158,4 m³/h (2.640 l/min) entnommen werden.

Es wurden drei weitere Hydranten auf der in GGG DN 150 ausgeführten Ringleitung eingebaut. Diese heißen Hyd 145.2, Hyd 145.3 und Hyd 145.4. Eine Leistungsprüfung steht für diese 3 neuen Hydranten noch aus.

Durch die Erweiterung um 3 Hydranten rund um das Baugebiet sind Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt.

Hinweis:
Messergebnisse der Hydrantenleistungen sind nur Momentaufnahmen und können sich aufgrund Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 392 alle 4 Jahre zu erbringen.

Brunnen III
Das Trinkwasserschutzgebiet um den Brunnen III wurde aufgehoben. Der Brunnen wird aktuell nur noch für die Versorgung der MainAuen Badewelt und als Brauchwasserlieferant, insbesondere für die Bewässerung der Weinberge und der öffentlichen Grünanlagen, genutzt. Der Brunnen III ist nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entsorgt.

#### 6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den Kanalschacht S412.K in der Straße „Am Südkreisel“ eingeleitet. Die anfallende Schmutzwassermenge ist meist so gering, dass sie vom Sammler (DN 300) aufgenommen und über das bestehende Pumpwerk „Am Wellenhäuschen“ abtransportiert werden kann.

Die Gemeinde wird bei der Zuteilung der Grundstücke darauf achten, dass, sofern abwasserintensive Betrieben angesiedelt werden, die Abwasserleitungen und das Pumpwerk hydraulisch neu bemessen und ggf. erweitert werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

#### 6.2.2 Niederschlagswasser

Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kann das verbleibende Wasser nicht an den Regenwassersammler angeschlossen werden, da das Fassungsvermögen nicht ausreicht. Aus diesem Grund ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Im Bereich der Straße erfolgt die Versickerung mittels einer Füllkörperrigole mit entsprechender Sedimentationsstrecke und Ölabscheider.

Da es die Bodenverhältnisse ermöglichen, wird auch von den zukünftigen Gewerbetreibenden gefordert, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Da die gezielte Niederschlagswasserversickerung in das Grundwasser einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, ist die Versickerung beim Landratsamt Miltenberg mit den entsprechenden Planunterlagen zu beantragen. Die Anforderungen sind in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Bei der Bewertung der Versickerung ist das DWA Merkblatt M 153 zugrunde zu legen und die aktuelle Fassung sowie die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

## 7. Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Gewerbegebiete | 20.516 m² |
| Straßenverkehrsflächen | 951 m² |
| Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen | 1.147 m² |
| Private Grünflächen | 1.516 m² |
| Brunnen III | 566 m² |
| **Gesamt** | **24.696 m²** |

## 8. Anlagen

8.1 Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: 631806)
Ing. Büro Stöcker, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See mit Datum vom 26.04.2023 und ergänzender Stellungnahme vom 25.06.2025

8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberger Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 04.07.2023

8.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberger Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 06.10.2026

Aschaffenburg, den 20. Oktober 2026

Entwurfsverfasser

**PlanerFM**
**Fache Matthiesen GbR**

Großwallstadt, den __.__.2026

Auftraggeber

**Gemeinde Großwallstadt**
**1. Bürgermeisterin**