Gemeinde Großwallstadt

6. Änderung des Flächennutzungsplans

im Bereich

der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Gewerbegebiet „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 20. Oktober 2026

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

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

3.1 Schalltechnische Untersuchung
3.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
3.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser
5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Zeichnerische Darstellungen

6.1 Gewerbegebiete
6.2 Öffentliche Verkehrsflächen
6.3 Öffentliche Grünflächen, Kompensationsflächen
6.4 Private Grünflächen
6.5 Brunnen III

7. Anlagen

7.1 Schalltechnische Untersuchung
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
7.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

1. Anlass

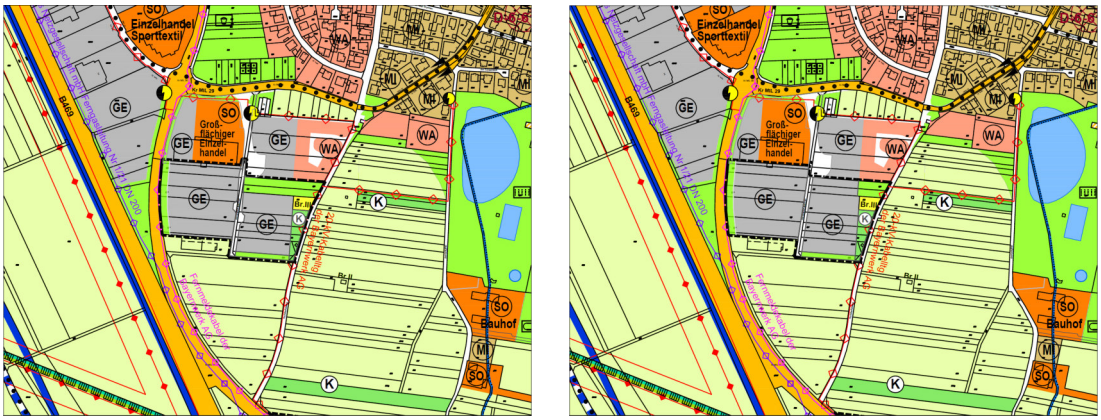
In der ursprünglichen Planfassung waren die zwei nördlichen Parzellen als private Grünflächen dargestellt. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer geeinigt und die zwei Grundstücke erworben, sodass die Grundstücke ebenfalls als Gewerbegebiet entwickelt werden können. Hierdurch 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 die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich 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 diese im westlichen Teilbereich als Gewerbegebiet entwickelt werden soll, entwickelt sich die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan. Somit wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 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):

3.1.1 *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.

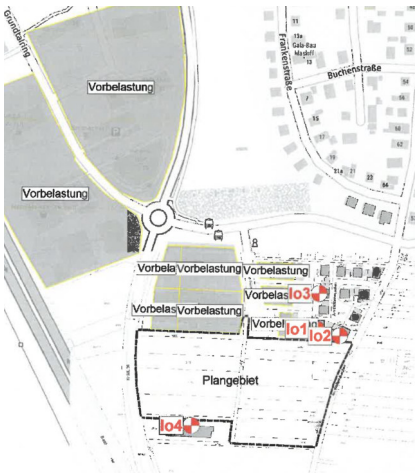
Der wesentliche Planungsvorgang zur Vermeidung von Geräuschimmissionskonflikten ist in der Zusammenfassung vereinbarer und der Trennung unvereinbarer Nutzungen durch Ausweisung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten zu sehen. Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dann vermieden, wenn alle technisch, 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.

3.1.2 *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

3.1.3 *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 Nut*zung 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.

3.1.4 *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.

3.1.5 *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.

3.1.6 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 der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

3.2 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.

3.3 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:

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.), aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden die sich aus der Bestandsaufnahme und - bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Insofern liegt der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung der Flächennutzungsplanänderung lediglich als Anlage bei.

4. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt durch Verlängerung der Straße „Am Südkreisel“.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie den Weinbaubetrieb im Süden wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Querschnittsverbreiterung der Fahrbahn wird die Nutzung sogar verbessert.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ geregelt.

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.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entsorgt. Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ geregelt.

6. Zeichnerische Darstellungen

Der westliche Teil der privaten Grünfläche wird entsprechend der Planung im Bebauungsplan in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Des Weiteren wird die Erschließungsstraße geringfügig in östliche Richtung verschoben.

7. Anlagen

7.1 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

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

7.3 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