

**Gemeinde Großwallstadt**



**Bebauungs- und  
Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 12. November 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **Anlass**

#### **1. Bestand und Planung**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Geltungsbereich und Größe**

#### **3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

#### **4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 4.1 Schalltechnische Untersuchung
- 4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 4.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
- 4.4 Kampfmittel
- 4.5 Denkmalschutz

#### **5. Verkehr**

#### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

#### **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Öffentliche und private Grünflächen
- 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
- 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.8 Dachgestaltung
- 7.9 Einfriedungen
- 7.10 Abstandsflächen
- 7.11 Werbeanlagen

#### **8. Flächenbilanz**

#### **9. Anlagen**

- 9.1 Schalltechnische Untersuchung
- 9.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 9.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

## Anlass

Die Gemeinde Großwallstadt verfügt über keine Flächen mehr, die Gewerbetreibenden angeboten werden können. Es besteht zwar eine große Nachfrage, aber die in den Gewerbe- und Industriegebieten zwischen B 469 und Mil 38 („Industriegebiet Am Lützeltaler Weg“ und „Gewerbegebiet Grundtal“) befindlichen 20 noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum und die Grundstückseigentümer sind nicht bereit ihre Grundstücke an Gewerbetreibende zu veräußern.

Anfang 2023 waren in den Gewerbe- und Industriegebieten zwischen B 469 und Mil 38 noch zwanzig Gewerbegrundstücke unbebaut oder ungenutzt. Da in der Gemeinde von Gewerbetreibenden regelmäßig Anfragen nach geeigneten Gewerbegrundstücken eingingen, hat die Gemeindeverwaltung die Grundstückseigentümer der unbebauten Grundstücke angeschrieben bzw. angesprochen, ob sie bereit sind ihre Anwesen zu veräußern. Durch dieses Engagement konnten bis Oktober 2024 drei Anwesen bebaut werden, bzw. werden baulich genutzt (blaue Einfärbung), auf drei Grundstücken wird aktuell gebaut (rote Einfärbung) und für vier Anwesen liegen konkret Bauanträge bzw. Bauvoranfragen vor (magentafarbene Einfärbung).

Somit sind derzeit nur noch 10 Grundstücke ungenutzt.

Da in der Bewerberliste immer noch Kaufinteressenten geführt sind, die ein geeignetes Gewerbegrundstück suchen, wird die Gemeinde ihre Bemühungen, die verbleibenden Grundstücke ebenfalls einer geeigneten Nutzung zuzuführen, fortsetzen.

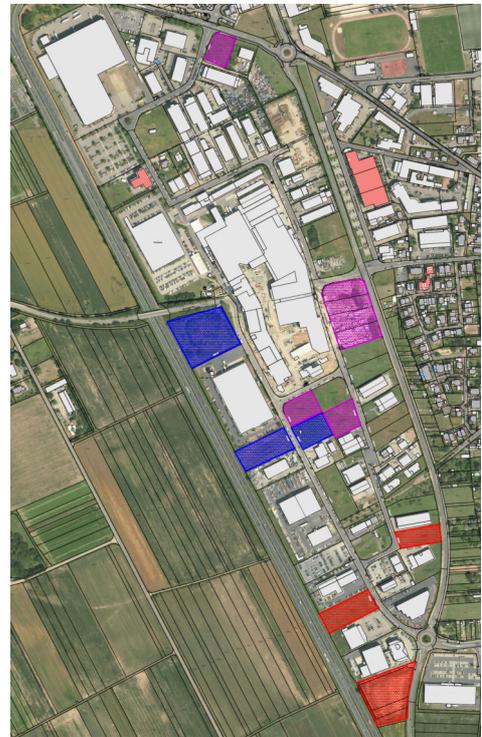
Weil jedoch nicht absehbar ist, ob die Grundstücke zeitnah entwickelt werden können und, um Gewerbetreibenden Baugrundstücke anbieten zu können, hat die Gemeinde deshalb das Gelände südlich des Bebauungsplangebiets „Am Wellenhäuschen“ erworben. Der Erwerb der Flächen ermöglicht die Grundstücke bedarfsgerecht an Gewerbetreibende weiterzugeben mit der Verpflichtung, die Grundstücke zeitnah zu bebauen, damit zukünftig keine Baulücken mehr entstehen.

Um das oben beschriebene Planungsziel zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 25.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ gefasst.

## 1. Bestand und Planung

### 1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Großwallstadt und ist verkehrlich über die Straße „Am Südkreisel“ erreichbar. Das Gelände ist eben und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtsplan

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gewerbegebiet „Am Wellenhäuschen“. Nach Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen verläuft die Kreisstraße MIL 38.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1.2 Planung

Für das Gebiet wurden zwei Varianten entwickelt, um den Erschließungsaufwand abschätzen zu können. In beiden Varianten wurde das Erweiterungspotential südlich des REWE-Marktes ausgespart.



### Variante 1

Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### Variante 1

Es wurden acht eigenständige Gewerbegrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 1.600 m<sup>2</sup> und 3.600 m<sup>2</sup> Größe gebildet. Diese verteilen sich gleichmäßig beiderseits der HAUPTerschließungsstraße. Durch die Bildung kleinerer Grundstücke ist der Erschließungsbedarf größer als in der Variante 2. Die öffentlichen Straßen bieten dafür ausreichend breite Wendemöglichkeiten für größere Fahrzeuge und stellen die Aufstellflächen für die Feuerwehr bereit, wodurch der Gestaltungsspielraum auf den Gewerbegrundstücke kaum eingeschränkt wird.

### Variante 2

In der Variante 2 weist das kleinste Grundstück ca. 3.250 m<sup>2</sup> auf. Die Alternative baut auf die Bildung von Gewerbehöfen, auf denen mehrere Gewerbetreibende die Hofflä-

chen gemeinsam nutzen. Durch die größeren Grundstücke werden die öffentlichen Verkehrsflächen minimiert. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr verlagern sich aber ggf. auf die Privatflächen und können dadurch zu Einschränkungen der Spielräume auf den Grundstücken führen.

### **Private Grünfläche**

Der Grundstückseigentümer besteht auf der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes. Insofern werden die zwei Parzellen nicht in das Gewerbegebiet einbezogen, sondern als private Grünfläche festgesetzt. Danach sind diese Flächen keine Bauflächen. Diese Ausweisung begünstigt die Verträglichkeit zwischen Gewerbetreibenden und Anwohner an der Straße „Am Wellenhäuschen“, da sich dadurch der Abstand untereinander vergrößert.

### **Ausgleichsfläche und Randeingrünung**

Zur Kreisstraße erfolgt die Eingrünung des Gebietes auf privaten Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone durch eine Baumreihe. Nach Osten erfolgt die Eingrünung über eine Kompensationsfläche.

Nach Süden wird auf eine Randeingrünung verzichtet, da in Großwallstadt nur noch in diese Richtung gewerbliche Entwicklungspotentiale bestehen.

### **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.

## **2. Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Gemarkung Großwallstadt und wird

im Norden von den Flurstücken Fl. Nrn. 2122/1 und 2122 (jeweils geschnitten) sowie 2133, 2134/3 und 2133/3,  
im Westen von der Kreisstraße MIL 38 (Fl. Nr. 1888/7),  
im Süden von den Flurstücken Fl. Nrn. 2115 und 2114 sowie  
im Osten von der Parzelle Fl.nr. 2106 (Am Wellenhäuschen) in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 2115/1, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2124, 2125, 2125/2, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131 und 2132 (alle vollständig) und  
Fl. Nrn. 2122/1, 2122 und 2123 (alle teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 24.810 m<sup>2</sup>.

## **3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Südlich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist ein Grünstreifen zur Randeingrünung gekennzeichnet.



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

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

### 3.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bauleitplans überschneidet sich im Nordwesten mit dem Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen“. Dieser sieht auf der Parzelle Fl. Nr. 2121 eine öffentliche Grünfläche als Randeingrünung vor. Die Baugrenze des Gewerbe- und Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel liegt ca. 3,0 m hinter der Flurstücksgrenze.

Östlich der Straße „Am Südkreisel“ schließen zunächst ein Gewerbe- und danach ein Allgemeines Wohngebiet an.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen“, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für den Teilbereich, der sich mit dem Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ überschneidet, wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Gewerbe- und Sondergebiet

- GRZ 0,8,
- GFZ 2,4,
- max. III,
- WH max. 10,0 m und DN 0 – 18°

Für die sonstigen Flächen besteht kein Bebauungsplan.

## 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.*

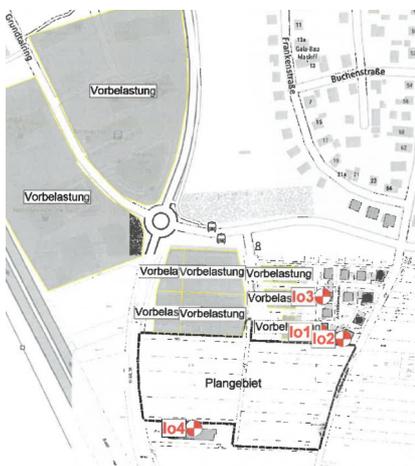
*Der wesentliche Planungsvorgang zur Vermeidung von Geräuschimmissionskonflikten ist in der Zusammenfassung vereinbar und der Trennung unvereinbarer Nutzungen durch Ausweisung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten zu sehen. Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dann vermieden, wenn alle technisch,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

#### 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 lo1 -lo4 (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	Gebietsnutzung	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 Schalleistungspegel werden als  $L_{EK}$  auf die Teilflächen verteilt. Dabei werden Grünflächen und Straßenflächen, da hier keine geräuschemittierende Nutzung gewerblicher Art vorliegt, nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend ergeben sich aus den in der folgenden Tabelle angegebenen 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 Io1 - Io4.



**Tabelle 2: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts im Bebauungsplangebiet**

Teilfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ 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 m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ 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.

Die vollständige Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um abklären zu können, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten, wurde im Vorfeld das Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa

Rühl beauftragt das Plangebiet auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext in Kursivschrift):

#### 4.2.1 Schutzgebiete und -objekte

*Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Maintal und -hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt“ in einer Entfernung von rd. 1 km. Am östlichen Mainufer nordöstlich vom Plangebiet erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Odenwald“ beginnt rund 500 m südwestlich des Plangebiets jenseits der Bundesstraße. Dieses überschneidet sich mit dem Naturpark „Bayerischer Odenwald“.*

*Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgebiete sind nicht erkennbar, da sie durch landschaftliche Barrieren (Fluss bzw. vierspurige Bundesstraße) voneinander getrennt sind und sich zudem die Biotopstrukturen stark unterscheiden.*

*Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Eingriffsbereiches befindet sich sowohl ein mehrreihiger als auch ein einreihiger Obstbaumbestand. Streuobstbestände sind nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Absatz 1 Nr. 6 Bayer. NatSchG gesetzlich geschützte Biotope, wenn sie eine Mindestfläche von 2.500 m<sup>2</sup> umfassen und mindestens 50 m Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude aufweisen. Da der Obstbaumbestand im Norden nur rd. 1.700 m<sup>2</sup> und die Obstbaumreihe im Süden nur rd. 500 m<sup>2</sup> umfassen, ist mit der vorliegenden Planung nicht von einer Betroffenheit eines gesetzlich geschützten Biotops auszugehen.*

#### 4.2.2 Abschichtung

*Mögliche artenschutzrelevante Wirkungen ergeben sich durch das Vorhaben vor allem durch Gefährdung von Individuen während der Bauphase sowie den direkten Verlust von Brut- und Versteckmöglichkeiten. Die Überbauung des Plangebietes bewirkt außerdem den Verlust von Nahrungshabitaten.*

*Schließlich sind Randeffekte zu berücksichtigen, also bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Störeffekte auf verbleibende Biotope im Umfeld des Vorhabens. Bei Baugebieten sind hier vor allem visuelle und akustische Störungen durch An- und Abfahrverkehr, Licht und Lärm zu nennen. Durch den Neubau ist zudem eine Zunahme von Beunruhigungen möglich.*

*Im Weiteren ist die Betroffenheit der einzelnen Artengruppen aufgeführt. Die daran anschließende Tabelle differenziert die wichtigsten potenziellen Wirkfaktoren nach ihrem Charakter (bau-, anlagen- oder betriebsbedingt) sowie ihres Wirkraums und gibt kurze Erläuterungen zu ihrer technischen Ursache. Sie sind Grundlage für die im Folgenden durchzuführende Eingriffsbewertung für die betrachteten Arten- bzw. Artengruppen.*

- **Artengruppen, für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann**
  - Reptilien,
  - Amphibien,
  - Fische,
  - Libellen,
  - Tagfalter,
  - Heuschrecken,
  - Totholzbesiedelnde Käfer,
  - Pflanzen und geschützte Biotope

- **Artengruppen, für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann**

Säugetiere außer Fledermäuse:

Die Böden der Agrarlandschaft bei Großwallstadt bieten grundsätzlich dem streng geschützten Feldhamster einen Lebensraum. Um eine Betroffenheit dieser Art auszuschließen, wurden die Ackerflächen im Gebiet auf Fallröhren untersucht. Für ein Vorkommen anderer streng geschützten Säugetiere im Plangebiet gibt es dagegen keinen Hinweis. Aufgrund der Habitatbedingungen und der Lage am Siedlungsrand ohne direkten Anschluss an Waldbestände kann auch ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Avifauna:

Aufgrund der Ortsrandlage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen ist für das Artenspektrum der Vögel mit typischen Arten der Siedlungsränder wie auch des (gehölzdurchsetzten) Offenlandes zu rechnen. Die vorhandenen Obstbäume bieten den Vögeln potenzielle Nistmöglichkeiten, während die Ackerflächen vor allem als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Die Siedlungs-, Parkplatz- und Gewerbeflächen im Umfeld haben eine eher geringe Bedeutung für die Avifauna. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (z. B. Stieglitz, Bluthänfling) im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine Betroffenheit von störungsanfälligen Arten jedoch nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung werden betriebsbedingte Störwirkungen für dieses Vorhaben als gering eingestuft. Aus den genannten Gründen wurden im Jahr 2023 zu dieser Artengruppe Untersuchungen durchgeführt.

Fledermäuse:

Das Plangebiet ist insbesondere als Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen. Die linearen Strukturen im Plangebiet (Siedlungsrand, Baumreihen) eignen sich für Jagd- und Transferflüge. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Strukturen für Nahrungsflüge teils wegfallen, dafür werden andere neu geschaffen. Die Grenzlinien entfallen als Strukturen für Jagdflüge somit nur temporär. Geeignete Strukturen für Winterquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grundlage der Baumhöhlenkartierung kann die Betroffenheit potentieller Sommerquartiere ermittelt werden. Da durch Untersuchungen kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn für den Umgang mit dieser Artengruppe zu erwarten ist, wird auf diese verzichtet. Vielmehr werden anhand der vorliegenden Habitatstrukturen und vorliegender Datensätze umfassende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan formuliert.

#### 4.2.3 Wirkungen des Vorhabens sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

- **Avifauna**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 29 Vogelarten nachgewiesen, wovon acht Arten reine Nahrungsgäste sind. Die übrigen 21 Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu betrachten. Das Untersuchungsgebiet (UG) für die Brutvogelkartierung umfasste neben dem Plangebiet (PG) weitere angrenzende Ackerflächen im Osten und Süden sowie die Ausläufer des Wohngebiets im Norden. Entsprechend dem untersuchten Lebensraum handelt es sich um Arten des Siedlungsrandes und des (gehölzdurchsetzten) Offenlandes.

*Innerhalb des nördlichen Obstbaumbestands im Plangebiet besteht Brutverdacht für den Bluthänfling und den Stieglitz. An einem Bestandsgebäude nördlich des PG wurden Brutplätze vom Haussperling lokalisiert und auch die Brutstätte des Steinkauzes konnte für die alte Obstbaumreihe nordöstlich des Plangebiets festgestellt werden. Die umliegenden Ackerflächen wurden von Graugänsen, Kormoran, Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe sowie dem Rotmilan als Nahrungshabitat genutzt. Für die Wacholderdrossel und den Gartenrotschwanz besteht ein Brutzeitnachweis in Gehölzen östlich des Plangebiets. Der Grünspecht wurde einmalig in der Obstbaumreihe südöstlich des Plangebiets als Nahrungsgast beobachtet.*

*Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist eine Bauzeitenregelung (V 01) einzuhalten. Außerdem ist der Verlust potenzieller Quartiermöglichkeiten durch das Installieren von Nistkästen zu kompensieren (K 01).*

- **Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten**

*Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwortung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste geführt werden. Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann.*

*Für die Vogelarten, deren Erhaltungszustand landesweit als günstig bewertet wird bzw. die unter den Status der Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtlinge fallen, erfolgt daher eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung.*

*Um eine Beeinträchtigung der Freibrüter im Plangebiet zu vermeiden, sind die notwendigen Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden (V 01). Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.*

- **Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten**

*Nach der Arbeitshilfe für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Bayern ist die Betroffenheit von Arten, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatansprüchen und Empfindlichkeiten zu prüfen (LFU 2020, S. 10). Dies gilt für die wertgebenden Vogelarten Bluthänfling, Stieglitz, Haussperling und Steinkauz, da ein Brutverdacht/-nachweis im Untersuchungsgebiet besteht.*

Stieglitz und Bluthänfling

*Innerhalb des Plangebiets besteht für Stieglitz und Bluthänfling ein Brutverdacht innerhalb des nördlichen Obstbaumbestandes.*

*Diese Finkenarten haben recht ähnliche Ansprüche an ihren Lebensraum und Brutplatz. Sie kommen auch in Siedlungsbereichen vor, benötigen verschiedene Gehölze (auch Nadelgehölze) als Brutplätze und zur Nahrungssuche,*

sowie Staudenfluren und z. T. auch offene Bodenflächen. Solche Nahrungshabitate können auch mehrere hundert Meter vom Brutplatz entfernt sein. Die beiden Arten werden in der Roten Liste Bayerns mit starken Bestandsabnahmen in den vergangenen Jahren geführt, aber nicht als selten bezeichnet. Um die Gefährdung von Individuen während der Bauarbeiten gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist eine Bauzeitenregelung vorzunehmen (V01). Potenzielle Bruthabitate sind in der Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden, so dass die beiden betroffenen Brutpaare kurzfristig ausweichen können (keine CEF-Maßnahme notwendig). Um den Verlust des Obstbaumbestandes im Plangebiet zu kompensieren (Brut- und Nahrungshabitat), gilt es im Plangebiet oder dessen Umfeld eine Strauch-/Baumhecke anzulegen (K 02).

#### Haussperling

Der Brutverdacht für den Haussperling wurde im nördlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet verortet. Der Haussperling gilt als ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen und städtischen Siedlungen. Die Bindung an menschliche Behausungen liegt dabei schon so lange zurück, dass es unklar ist, welchen Lebensraum der Haussperling ursprünglich nutzte. Seine höchsten Dichten erreicht er in bäuerlich geprägten Dörfern mit lockerer Bebauung und Tierhaltung. Seine Nester befinden sich meist unterhalb der Dächer in Spalten und Mauernischen, seltener werden auch Baumhöhlen und Nistkästen genutzt. Haussperlinge brüten gerne, sofern es die Gebäudestruktur zulässt, in Kleinkolonien mit bis zu 20 Paaren. Die Bestände weisen jedoch langfristig einen Rückgang auf. Schon seit den 1970er Jahren sind Bestandsrückgänge dokumentiert. Die Gründe hierfür liegen in den zunehmend modernen Häuserbauten die keinerlei Brutmöglichkeiten zulassen, da Höhlen und Spalten fehlen. Ebenso werden Freiflächen weitestgehend versiegelt und die Vieh- bzw. Hühnerhaltung, von denen der Haussperling am meisten profitiert, geht zurück. Die Vögel leiden dadurch an Nahrungsarmut und fehlenden Nistmöglichkeiten.

Durch die Umsetzung der Planung geht die Fortpflanzungs- und Ruhestätte dieser Art nicht verloren. Auch eine Beeinträchtigung essentieller Nahrungshabitate ist nicht zu befürchten. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf den Haussperling ausgeschlossen werden.

#### Steinkauz

Das nachgewiesene Bruthabitat des Steinkauzes befindet sich mehr als 100 m entfernt zum Eingriffsbereich in einer nordöstlich des Plangebiets liegenden Baumreihe mit stark abgängigen Bäumen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist sicher auszuschließen. Zusätzliche Störungen, die über das vorhandene Maß am Siedlungsrand hinaus gehen sind nicht zu erwarten. Die Störungsanfälligkeit dieser Art ist als Kulturfolger vergleichsweise gering; Steinkäuze jagen in der Dämmerung und nachts und besuchen dann auch geeignete Gärten in Siedlungsrandlage. Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungshabitate kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die an das Bruthabitat angrenzenden Freiflächen von dem Eingriff nicht betroffen sind. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann im Hinblick auf den Steinkauz ausgeschlossen werden.

- **Fledermäuse**

Die vorliegenden Daten der Artenschutzkartierung (ASK) umfassen für den Landschaftsraum um Großwallstadt Vorkommen von Großem Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus (nicht auf Artniveau bestimmt), Braunem Langohr, Bechsteinfledermaus, Fransen- und Zwergfledermaus. Die meisten

*dieser Arten jagen innerhalb des Waldes oder an Waldrändern. Folgerichtig konzentrieren sich deren Nachweise auf die gehölzdominierte Landschaft südlich der Anschlussstelle an die B 469 „Großwallstadt-Süd“. Als im freien Luftraum jagende Art konnte der Große Abendsegler auch im Offenland beobachtet werden (hier im Bereich der Seen nördlich Großwallstadt). Die für die Ortslage Kleinwallstadt notierte Zwergfledermaus ist nahezu flächendeckend verbreitet und hinsichtlich ihres Lebensraums sehr flexibel.*

*Die nachfolgenden artbezogenen Bewertungsbögen geben eine Übersicht über die Eintrittswahrscheinlichkeit der artenschutzrechtlich beachtlichen Tatbestände und – im Falle des absehbaren Eintritts eines Verbotstatbestandes (rot) – eine Aussage über die Notwendigkeit und prognostizierte Wirksamkeit konfliktvermeidender bzw. vorlaufender Kompensationsmaßnahmen (CEF). Die drei in § 44 Abs. 1 BNatSchG unterschiedenen Zugriffsverbote (s. oben) sind hierbei in Spalten differenziert. Die farbigen Markierungen ergeben hierbei für jede Spalte einen Bewertungspfad. So wird deutlich, dass z.B. das Fehlen einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art im Wirkraum (=direktes Eingriffsgebiet zzgl. randlich beeinflusster Bereiche) zwar das Verbot der Nummer 3 (Habitatzerstörung i.e.S.) bereits ausschließt (grün), im Hinblick auf das Störungsverbot aber allein nicht ausreicht (gelb). Erst wenn individuelle Gefährdungen infolge genehmigungsinduzierter Maßnahmen (Baubetrieb, spätere Nutzung) oder Randeffekte ausgeschlossen werden können, bedürfen auch die Verbotstatbestände der Nummern 1 (Tötung) und 2 (populationsrelevante Störung) keiner weiteren Betrachtung mehr. In diesem Fall endet der Pfad grau. Lassen sich Verbote nicht ausschließen, so sind – in dieser Reihenfolge - die Wirksamkeit der sog. Legalausnahme (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), die Möglichkeit wirksamer CEF-Maßnahmen (§ 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) und die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.*

*Auf Grundlage der vorhandenen Datenlage ist von reproduktionsfähigen Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Plangebiet und dessen Umgebung auszugehen, d.h. vom Vorkommen von Wochenstubenquartieren beispielsweise in Nistkästen, Baumhöhlen oder hinter Verkleidungen an Häusern und Schuppen am Ortsrand. Weniger wahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen, sind darüber hinaus Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*). Beide Arten finden im direkt betroffenen Plangebiet nur in den beiden dokumentierten Höhlen innerhalb des Obstbaumbestandes geeigneten Strukturen für Quartiere. Da die Höhlen keine Spuren einer aktuellen Nutzung aufweisen (Urinspuren), ist lediglich von einem Quartierpotenzial auszugehen. Eine direkte Betroffenheit von tradierten Wochenstubenquartieren ist auszuschließen. Zur Kompensation dieser potentiellen Quartiere sind dennoch 6 Fledermauskästen im Plangebiet oder dessen Umgebung zu installieren (**K 01**). Sollten die Bäume innerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang März bis Ende November) gefällt werden, so sind sie vor Fällung durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren (**V 02**). Unter Beachtung dieser Maßnahmen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse auszuschließen.*

*Jagend sind im Plangebiet neben diesen beiden Arten auch der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und das Große Mausohr (*Myotis myotis*), eventuell auch die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) zu erwarten. Deren Quartiere befinden sich mit großer Wahrscheinlichkeit aber weit außerhalb der direkt betroffenen Gehölze, da hier keine geeigneten Baumhöhlen vorhanden sind (Abendsegler)<sup>2</sup> bzw.*

*Verstecke in Gebäuden genutzt werden (Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Große Mausohr).*

- **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

*Die Böden der Agrarlandschaft bei Großwallstadt bieten grundsätzlich dem streng geschützten Feldhamster einen Lebensraum. Um eine Betroffenheit dieser Art auszuschließen, wurden die Ackerflächen im Gebiet auf Fallröhren untersucht. Hierbei wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet gefunden. Eine Betroffenheit ist somit auszuschließen.*

*Auch für ein Vorkommen anderer streng geschützten Säugetiere im Plangebiet gibt es keinen Hinweis. Aufgrund der Habitatbedingungen und der Lage am Siedlungsrand ohne direkten Anschluss an Waldbestände kann ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) im Plangebiet ausgeschlossen werden.*

### 3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung 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 in Kap. 5.1 und 5.2 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 umzusetzen.*

### 3.2.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

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

### 3.2.6 Kompensationsmaßnahmen

*Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:*

#### **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.

3.2.7 *Empfohlene Maßnahmen*

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“).

3.2.8 *Fazit*

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. Der Verlust der Gehölzstruktur (Brut- und Nahrungshabitat) im Osten des PG wird durch die Neuanlage einer Strauch-/Baumhecke kompensiert (K 02). Außerdem sind Nistkästen für Höhlenbrüter als Kompensationsmaßnahme zu installieren (K 01). Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V 01) 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 Um-

setzung der Planung noch als Jagdhabitat zur Verfügung steht. Die beiden Baumhöhlen, welche potenzielle Quartiere darstellen, sind durch die Installation von künstlichen Quartieren zu kompensieren (K 01). Um mögliche Individuenverlusten vollständig auszuschließen ist die Bauzeitenregelung (V 01) in Kombination mit einer Baumhöhlenkontrolle (V 02) zu berücksichtigen.

#### Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

#### Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.

Der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Bebauungsplan als Anlage bei.

### 4.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Vom Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 24.10.2024 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext in Kursivschrift):

#### 4.3.1 Grünordnung

##### ***Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen***

*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 in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.*

- ***Pflanzen und Tiere***

*Die Durchgrünung des Plangebietes sollte genutzt werden, um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen. Um dies zu gewährleisten, empfehlen sich variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken im Verbund mit extensiv gepflegten Grünflächen. Im Zuge der Ein- und Durchgrünung ist zudem der Verlust der Obstbäume möglichst zu kompensieren. Folgende Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen:*

#### *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

##### ***Ausgleichsfläche A 1 und Ausgleichsfläche A2***

*Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude. Entwicklungsziel: Streuobstbestand aus hochstämmigen Obstbäumen auf artenreichem Grünland.*

*Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut mit Arten einer artenreichen Blumenwiese einzusäen. Vor der Einsaat ist die Fläche von problematischen Wurzel- und Samenunkräutern zu befreien. Im ersten Jahr nach der Einsaat ist die Fläche zum Nährstoffentzug dreimal jährlich (im Mai, Juli und September) zu mähen. Ab dem Folgejahr ist jährlich auf der Fläche eine zweischürige Wiesenmahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt im Zeitraum vom 1. bis 15. Juni und der zweite Schnitt ab dem 15. September erfolgt. Das Schnittgut ist abzufahren.*

*Auf der Fläche A1 sind 10, auf der Fläche A2 20 hochstämmige Obstbäume gemäß Plankarte anzupflanzen. Für alle zu pflanzenden Bäume gilt, dass ausschließlich traditionelle Obstsorten gemäß Artenliste 5 zu verwenden sind. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen, im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.*

*Auf der Fläche A1 sind innerhalb des Obstbaumbestandes insgesamt 3 Nisthilfen zur Förderung der örtlichen Avifauna zu installieren.*

*Die südlich gelegene Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt:*

*Die Bäume innerhalb der Fläche sind 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.*

*Auf Fläche G1 (private Grünfläche) sieht der Bebauungsplan weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche vor.*

#### G2, Eingrünung im Westen:

*Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist am westlichen Rand eine 7 bzw. 10 m breite mehrreihige Baum-Strauchpflanzung vorzunehmen. Es gelten die unten genannten Artenlisten und Pflanzqualitäten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>, 1 Heister / 5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen. Ziel ist die Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitaten zur Förderung der Finkenvögel.*

#### Grundstücksfreifläche:

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>, 1 Kletterpflanze 25 m<sup>2</sup>.*

*Zum Schutz und zur weiteren Förderung der lokalen Tierwelt werden zudem folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:*

#### Einfriedungen:

*Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.*

Vogelschutz:

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

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.

- **Boden und Wasser**

Aufgrund des angestrebten hohen Grades der Flächenausnutzung beschränken sich mögliche Vorkehrungen für den Bodenschutz auf die Grundstücksfreiflächen und die festgesetzten Grünflächen. Diese sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten konsequent vor dem Befahren bewahrt und von Lagerflächen freigehalten werden, um die natürlichen Bodenfunktionen zu bewahren. An dieser Stelle sei auf die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz verwiesen. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung im Hinblick auf den Schutz von Boden und Wasser aufgenommen:

Oberflächenbefestigung:

Befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Ökopflaster).

- **Kleinklima und Immissionsschutz**

Die Grünflächen und Obstbestände im Plangebiet fungieren zwar als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, tragen aber topographiebedingt nur in geringem Maße zur Kalt- und Frischluftversorgung bestehender Wohngebiete bei. Die umgebenden großen Wald- und Ackerbestände stellen die primären Kalt- und Frischluftproduzenten der Ortslage von Großwallstadt dar. Mit Beeinträchtigungen der vorhandenen Siedlungslage ist daher nicht zu rechnen. Vielmehr ist durch eine ausreichende Durchgrünung die kleinräumige Luftzirkulation innerhalb des Plangebiets zu fördern, um ein zufriedenstellendes Kleinklima im Gewerbegebiet zu erhalten. Hierfür werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dachbegrünung:

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Gebäudedächer < 10° Dachneigung sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die

*Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.*

**Fassadenbegrünung:**

*Fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 5 m innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 zu begrünen.*

**4.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

*Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Methodik des Leitfadens lehnt sich an die Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.*

*Die vorliegende Berechnung nimmt im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ als Ausgangszustand die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Wellenhäuschen“, 1. Änderung an. Diese stellen den rechtlichen Voreingriffszustand dar.*

*Im Ergebnis ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 34.512 Wertpunkten (WP)**.*

*Hiervon werden im Gebiet **6.409 WP** nachgewiesen. Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit von **28.103 WP**.*

*Das mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept sieht die Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland südlich des Plangebiets auf Flurstück 2064 vor. Das Flurstück ist im Besitz der Gemeinde Großwallstadt. Auf einem intensiv genutzter Acker soll eine Obstbaumreihe aus 20 hochstämmigen Obstbäumen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf Flurstück 2064 entwickelt werden.*

**4.3.3 Artenschutzmaßnahmen**

*Maßnahmen für den Steinkauz*

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Bruthabitate des Steinkauzes festgestellt. Das nachgewiesene Bruthabitat des Steinkauzes befindet sich mehr als 100 m entfernt zum Eingriffsbereich in einer nordöstlich des Plangebiets liegenden Baumreihe mit stark abgängigen Bäumen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist sicher auszuschließen. Nachrichtlich wurde allerdings vom örtlichen NABU übernommen, dass der Steinkauz in der Obstbaumreihe im Süden des Geltungsbereichs gesichtet wurde. Deshalb werden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Die bestehende Obstbaumreihe wird als Fläche zum Erhalt in den Bebauungsplan aufgenommen.*

*Maßnahmen für Finkenvögel*

*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.*

*Die Pflanzung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen markierten Fläche.*

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

#### 4.4 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

#### 4.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wurden in jüngerer Vergangenheit wiederholt Einzelfunde dokumentiert und gemeldet. Darunter befanden sich neben vorgeschichtlicher (darunter eisenzeitlicher) Keramik auch zahlreiche Metallfunde der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters. Die Zusammensetzung des Fundmaterials lässt auf rege Siedlungstätigkeit im Bereich der o. g. Planung schließen. Hinzukommt, dass Niederterrassen von Flusstälern seit der Vorgeschichte beliebte Siedlungsplätze waren, auf denen vermehrt mit entsprechenden archäologischen Spuren zu rechnen ist. Auch die verkehrsgünstige Lage an der wichtigen Wasserstraße Main sowie der hier anstehende, fruchtbare Lössboden weisen den Bereich der o. g. Planung als eine hervorragende Siedlungsstelle aus.

Daher sind aufgrund der topografisch siedlungsgünstigen Lage auf einer Niederterrasse des Mains, der anstehenden pedologisch siedlungsgünstigen, fruchtbaren Lössböden sowie der zahlreichen Einzelfunde im Umfeld der o. g. Planung, in deren gesamten Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Insofern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 5. **Verkehr**

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

Da der Grundstückseigentümer der Parzellen Fl. Nrn. 2131 und 2132 kein Interesse hat, dass seine Flächen (auch keine Teilflächen) als Gewerbegebiet entwickelt werden, ist es erforderlich die Straße geringfügig nach Westen zu verschwenken, damit auf der gesamten Länge eine ausreichende Querschnittsbreite für die Zufahrtsstraße sichergestellt werden kann.

Geplant ist ein Gesamtquerschnitt von 8,0 m. Dies ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und die Ausbildung eines einseitigen Gehweges mit einer Breite von 1,50 m.

Da auch der westliche Nachbar keine größeren Flächen für die Ausbildung eines durchgehend 8,0 m breiten Straßenquerschnittes hergeben will, ist die Gemeinde gezwungen, dort die Querschnittsbreite auf 5,50 m zu reduzieren. Das bedeutet, dass auf einer Länge von ca. 10,0 m kein Begegnungsverkehr möglich ist und somit für diesen Teilabschnitt der Verkehr gesondert zu regeln ist.

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.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht nicht fest, wie groß die einzelnen Gewerbegrundstücke zugeschnitten werden. Um flexibel zu bleiben, wird deshalb eine Verschie-

bung der beiden Zufahrten um 20,0 m in die Gebiete GE 1 bis 3 bzw. GE 4 bis 6 ermöglicht. Bei großen Grundstücken können die Zufahrten entfallen. Bei kleineren Grundstücken erfolgt je nach Erfordernis eine Verlängerung der Erschließungsstraße.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Für das Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestdruck von 1,5 bar erforderlich.

Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich der Unterflurhydrant Hyd 001 (vor dem Anwesen „Am Südkreisel 2“). Über diesen kann bei einem Fließdruck von 1,5 bar eine Löschwassermenge von 72,5 m<sup>3</sup>/h (1.209 l/min) entnommen werden.

Etwas weiter nördlich (ca. 90 m vom nördlichen Rand des Plangebietes) befindet sich der Unterflurhydrant Hyd 005 (vor der Zufahrt zum Anwesen „Am Südkreisel 4“). Über diesen kann bei einem Fließdruck von 1,5 bar eine Löschwassermenge von 158,4 m<sup>3</sup>/h (2.640 l/min) entnommen werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes wird ein weiterer Hydrant im zentralen Bereich eingebaut. Dieser wird so platziert, dass die brandschutzrechtlichen Belange des vorsorgenden Brandschutzes beachtet werden.

Um Stagnationen des Wassers und dadurch entstehende Verkeimungen im Leitungsnetz zu vermeiden, wird geprüft, die Wasserleitung als Ringleitung auszuführen.

Im Plangebiet verläuft eine Brauchwasserleitung, die nicht überbaut werden darf. Diese verläuft in Verlängerung des Wendehammers am Südkreisels zur Haus-Nr. 10 neben dem landwirtschaftlichen Weg. Im Rahmen der Erschließung wird die Leitung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.

Die Trink- und Löschwassermenge kann sichergestellt werden.

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.

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwasser-Druckleitung, die nicht überbaut werden darf. Die Leitung verläuft in Verlängerung des Wendehammers am Südkreisels zur Haus-Nr. 10 östlich des landwirtschaftlichen Weges. Im Rahmen der Erschließung wird die Leitung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche verlegt.

#### **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 aber 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. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

##### 7.1.1 Gewerbegebiete

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um eine weitere Ausdehnung der bestehenden Verkaufsflächen nordwestlich des Plangebiets verhindern zu können und damit die Flächen dem Handwerk/dem Gewerbe vorbehalten bleibt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur Wohnungen zugelassen. Um sicherzustellen, dass diese nur eine untergeordnete Funktion einnehmen können, werden sie im Erdgeschoss ausgeschlossen.

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

###### **Wandhöhe**

Die zulässige Wandhöhe bei Flachdachgebäuden wird auf 10,0 m begrenzt.

Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, werden für die Firsthöhe 12,50 m und für die Wandhöhe 7,50 m als Obergrenze festgesetzt.

Für eine Halle mit Flachdach kann damit das gleiche Volumen entwickelt werden wie für eine Halle mit geneigtem Dach. Diese Regelung ermöglicht drei Vollgeschosse

z.B. für ein Bürogebäude oder zwei Vollgeschosse für eine Gewerbehalle (mit Büroräumen im 1. Obergeschoss).

Da das Gelände nahezu eben ist, kann der Bezugspunkt mit Oberkante natürliches Gelände eindeutig bestimmt werden.

Sofern auf dem Dach Fotovoltaikanlagen errichtet werden sollen, dürfen die Höhen um 1,50 m überschritten werden.

Da diese baulichen Anlagen auf Grund der Gebäudeausrichtung nicht generell in die Dachfläche integriert werden kann, soll damit auch ein Aufstellen der Elemente auf dem Dach ermöglicht werden.

#### 7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

#### 7.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und der Wandhöhen, die festgelegten Baugrenzen sowie die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze die bauliche Dichte auf den Grundstücken ausreichend geregelt wird.

### 7.3. Bauweise

#### 7.3.1 Abweichende Bauweise

Durch die Festsetzung „abweichende Bauweise“ sollen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zugelassen werden, wenn diese den seitlichen Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO beachten.

### 7.4. Öffentliche und private Grünflächen

#### 7.4.1 Öffentliche Grünflächen

Am östlichen Rand werden innerhalb einer noch herzustellenden öffentlichen Grünfläche Anteile der notwendigen Ausgleichsfläche ausgewiesen.

#### 7.4.2 Private Grünflächen

Die Parzellen Fl. Nrn. 2131 und 2132 werden als private Grünfläche ausgewiesen und sind danach keine Baufläche. Der Grundstückseigentümer hat eine Einbeziehung seiner Flächen in das Gewerbegebiet abgelehnt.

### 7.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Eingrünung getroffen.

Darüber hinaus wird gefordert, dass Dachflächen zu 70% extensiv zu begrünen sind, dass fensterlose Fassaden zu beranken sind und dass das anfallende Niederschlagswassers zu versickern ist. Durch diese Maßnahmen kann positiv auf das Kleinklima eingewirkt werden und das anfallende Regenwasser dem Grundwasser direkt wieder zugeführt werden.

### 7.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

Der Nutzung regenerativer Energieformen kommt aus klimatischen Gründen eine immer größere Bedeutung zu. Insofern wird gefordert, dass 70% der nutzbaren Dach-

fläche von Gebäuden zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Photovoltaikanlage auszustatten sind.

#### 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In Großwallstadt bestehen entlang der B 469 mehrere Bauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete. Da sich diese Gebiete auf Grund ihrer Ausrichtung immissionsrechtlich auf die östlich angrenzenden Wohngebiete auswirken, wurden für die einzelnen Teilflächen Lärmkontingente festgesetzt.

Größere Lärmeinschränkungen wurden insbesondere auf den östlichen, den Wohngebieten nächstgelegenen Teilflächen vorgenommen. Uneingeschränkt nutzbar sind Teilflächen, die entlang der B 469 liegen. Sie liegen in den Bauleitplänen „Gewerbegebiet Grundtal“ sowie „Industriegebiet Am Lützeltaler Weg“.

Da im Plangebiet die Nähe zu störungsempfindlichen Nutzungen eine Lärmkontingentierung erfordert, wird an dieser Beschränkung festgehalten.

Gewerbebetriebe, die uneingeschränkt nutzbare Flächen benötigen, können sich in den Gebieten „Gewerbegebiet Grundtal“ und Industriegebiet Am Lützeltaler Weg“ ansiedeln. Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt somit im Zusammenhang aller Gewerbe- und Industriegebiete (externe Gliederung).

#### 7.8. Dachgestaltung

Im Bebauungsplangebiet „Am Wellenhäuschen“ wurde die Dachneigung auf 18° begrenzt. Da die Erweiterung den endgültigen Ortsrand bilden wird, soll die Ausbildung höherer Dächer vermieden werden. Deshalb wird nur noch eine Dachneigung bis 10° zugelassen.

#### 7.9 Einfriedungen

Bei Einfriedungen orientiert sich die maximale Höhe von 2,0 m an der BayBO.

#### 7.10 Abstandsflächen

Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu beachten.

#### 7.11 Werbeanlagen

Um Ablenkungen des Verkehrs auf der Mil 38 vermeiden zu können, ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus werden Leuchtreklame, Werbung über Dach und Werbung auf Pylonen ausgeschlossen.

### 8. **Flächenbilanz**

Gewerbegebiete	19.274 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.246 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen	1.147 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.577 m <sup>2</sup>
Brunnen III	566 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>24.810 m<sup>2</sup></b>

## 9. Anlagen

- 9.1 Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: 631806)  
Ing. Büro Stöcker, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See mit Datum vom 26.04.2023
- 9.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufener Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 04.07.2023
- 9.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung  
Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufener Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 24.10.2024

Aschaffenburg, den 12. November 2024

Großwallstadt, den \_\_.\_\_.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



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

**Gemeinde Großwallstadt**  
**1. Bürgermeister**