

# Markt Kreuzwertheim: 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“



---

## Begründung

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen .....	2
1.1 Gründe für die Planaufstellung .....	2
1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes .....	2
1.3 Übersicht der Änderungen .....	2
1.4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen .....	3
1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung - Berichtigung .....	3
1.3.3 Wasserschutzgebiet .....	3
2. Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte .....	3
2.1 Erschließung / Entlastungsstraße .....	3
2.2 Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen .....	3
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.2 Baugrenze und Abstandsflächen - Anbauverbotszone .....	4
3.3 Gestaltungen der Gebäude .....	5
3.4 20-KV-Freileitung (früher: ÜWU / jetzt: Stadtwerke Wertheim GmbH) .....	5
3.5 Fläche für Versorgungseinrichtungen, hier: Wasserbehälter und Pumpstation .....	5
3.6 Aufschüttungen - Geländegestaltung .....	5
4. Immissionsschutz .....	5
5. Brandschutz .....	7
6. Bodendenkmäler .....	7
7. Grünordnungsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	8
8. Artenschutz .....	8
9. Umweltbericht .....	8
10. Verfahren .....	9

### Anlagen

Berichtigung des Flächennutzungsplans – Planteil  
(Gegenüberstellung vor und nach der Berichtigung)

Wölfel-Ingenieure:

Markt Kreuzwertheim – 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“  
Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm (X1360.001.02.001)  
vom 28.01.2020

## 1. Grundlagen

### 1.1 Gründe für die Planaufstellung

Zur ausreichenden Sicherung der örtlichen Gesundheitsvorsorge der Bewohner des Marktes Kreuzwertheim ist beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 3804/3, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiets (GE) gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen ist, neu als Sondergebiet „Medi-Center“ (SO-MED) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Ermöglicht werden soll eine Einrichtung für die Gesundheitsversorgung Kreuzwertheims mit Apotheke, Arztpraxis und sonstigen ärztlichen oder medizinischen Berufen.

Die zulässigen Nutzungen sind in Kapitel 3.1. genauer definiert.

Die Fläche liegt im nordwestlichen Anschluss an das „Wasserhaus“ (Wasserpumpstation / Wasserbehälter) und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung von gewerblich genutzten Flächen). Die festgesetzte Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter.

### 1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan „ Am Wasserhaus“.

Im Zug der 2. Änderung wird der Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans den tatsächlichen Gegebenheiten und den neuen Flurstücksabgrenzungen (Neuabmarkung im Rahmen des durch den Bau der Entlastungsstraße ausgelösten Flurneuerungsverfahrens) angepasst. Der neue Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 3804, 3804/2, 3804/3, 3918/1 und Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 3523/8 (Lengfurter Straße) mit einer Größe von ca. 1,45 ha.

Das im Bebauungsplan mitaufgenommene Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 2207/11), das der neuen Entlastungsstraße St 2315 zugeordnet ist, wird aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Durch die Berichtigung der Flurstücksgrenzen ergeben sich Veränderungen in der Abgrenzung der dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ ist eingearbeitet.

Zusätzlich umfasst die 2. Änderung die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Sondergebietsflächen für die Errichtung eines Medi-Centers (SO-MED). Die Änderung umfasst Teilflächen der Flurnummer 3804/3 mit einer Fläche von 0,1 ha (1.005 m<sup>2</sup>).

### 1.3 Übersicht der Änderungen

	Rechtsgültiger Bebauungsplan (1. Änderung)	2. Änderung des Bebauungsplans	Flächendifferenz
<b>Geltungsbereich</b>	ca. 1,54 ha	ca. 1,45 ha	ca. - 0,09 ha
<b>Gewerbegebiet</b>	ca. 0,42 ha	ca. 0,37 ha	ca. - 0,05 ha
<b>Sondergebiet Einkaufsmarkt</b>	ca. 0,50 ha	ca. 0,50 ha	-
<b>Sondergebiet Medi-Center</b>	-	ca. 0,10 ha	ca. + 0,100 ha
<b>Grünflächen:</b>	ca. 0,40 ha	ca. 0,26 ha	ca. - 0,14 ha
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	ca. 0,13 ha	ca. 0,19 ha	
<i>Private Grünfläche</i>	ca. 0,27 ha	ca. 0,07 ha	
<b>Versorgungsanlage</b>	ca. 0,14 ha	ca. 0,14 ha	-
<b>Verkehrsfläche: Fußweg und Zufahrt</b>	ca. 0,08 ha	ca. 0,08 ha	-

## 1.4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

### 1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung - Berichtigung

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Gegenstand der Berichtigung ist die Neuausweisung des Sondergebiets „Medi-Center“.

Die sonstigen Darstellungen werden innerhalb des Änderungsbereichs an die bestehende (neu geordnete) Grundstückssituation angepasst.

Die Erfordernisse der Berichtigung ergeben sich aus den unter Kap. 1.1 aufgeführten Gründen für die Planaufstellung.

Der Plananteil der Berichtigung liegt der Begründung bei.

### 1.3.3 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich liegt innerhalb des ehemals durch Verordnung festgelegten Schutzgebietes der Brunnen I und II der gemeindlichen Wasserversorgung.

Die Verordnung der Schutzgebiete ist zwischenzeitlich aufgehoben. Das Schutzgebiet ist aufgelassen.

Die Brunnen I und II sollen derzeit nicht zurückgebaut werden, sondern der gemeindlichen

Notwasserversorgung dienen.

## 2. Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte

### 2.1 Erschließung / Entlastungsstraße

Die Zufahrtsmöglichkeit in den Planungsbereich ist über die Lengfurter Straße (ST 2315) gegeben. Sie soll (wie bisher) über zwei Anschlüsse erfolgen.

Mit der geplanten Entlastungsstraße ist die Verkehrssituation mit dem Anschluss an die heute viel befahrene Staatsstraße (Entlastungsstraße) entschärft.

Der neue Standort liegt am Anschluss der Lengfurter Straße an die geplante Entlastungsstraße verkehrsgünstig. Zwischen dem Altortbereich und den gemeindlichen Siedlungsteilen „Gemeindedinger“ / „Laufer“ gelegen, ist er auch gut zu Fuß und mit Fahrrad erreichbar.

Entlang der Lengfurter Straße ist ein Gehweg als Verbindung in den Altort und die Siedlungsgebiete Laufer / Gemeindedinger eingeplant.

Des Weiteren besteht eine Wegverbindung an den Seebrichsweg im Norden.

Die Zufahrt zu den westlichen Nachbargrundstücken (Flur-Nr. 3815, 3816) wird gesichert.

### 2.2 Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die unmittelbar angrenzende Wasserpumpstation mit Wasserbehälter gesichert.

#### Entwässerung - Abwasser

Anschlussmöglichkeit des Medi-Centers für Abwasser besteht über die bestehende Grundstücksentwässerung an den im Bereich Seebrichsweg verlaufenden Mischwasserkanal. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft entlang / in der Lengfurter Straße.

Das Plangebiet befindet sich in grundwassersensiblen Karstgebieten und klüftigem Untergrund im Landkreis Main-Spessart. Die wasserdurchlässige Gestaltung von Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze mit Kfz-Verkehr zur unmittelbaren Versickerung ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen fachlich vertretbar.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über das bestehende Entwässerungssystem nach Versickerung / Rückhaltung in den unterhalb angrenzenden Flurbrunnengraben abgeleitet werden.

Eine wesentliche Änderung von Qualität und Quantität des Oberflächenwassers ergibt sich mit der Planänderung nicht.

Der Flurbrunnengraben weist einen Abfluss HQ100 von 4,4 m<sup>3</sup>/s auf. Aufgrund der Höhenlage ist das Plangebiet nicht betroffen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet:**

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikationsmitteln ist durch die örtliche Versorgung gewährleistet.

Entlang der Lengfurter Straße sind verlegt:

- 20-KV-Kabel Stadtwerke Wertheim GmbH / Niederspannungskabel (mit beidseitigem Schutzbereich von 1 m)
- Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
- Mischwasserkanal DN 500

Leitungen zum / vom Wasserpumpwerk und Wasserbehälter

- Wasserleitung DN 200 mit Steuerkabel
- Wasserleitung DN 100 (von Brunnen I)
- Stromversorgung der Wasserpumpstation

Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind diese Leitungen unverändert zu beachten.

Auf die zwingend zu beachtende Kabelschutzanweisung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird hingewiesen.

**3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung****3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet wie folgt differenziert:

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ (§ 11 BauNVO).  
Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die landesplanerische Beurteilung auf 1.244 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Neu – 2. Änderung:  
Sondergebiet „Medi-Center“ (§ 11 BauNVO)  
Die zulässige Nutzung für das Medi-Center wird wie folgt definiert:  
Zulässig sind „Freie Berufe“ des medizinisch-pharmazeutischen Spektrums wie z.B. Arztpraxis, Apotheke, Ergo-, Logo-, Physio-, Psycho-Therapien oder sonstige Therapien und vergleichbare Berufe, Heilpraktiker, sowie nicht störendes Gewerbe des medizinisch-orthopädischen und pharmazeutischen Bereichs mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.  
Die Verkaufsfläche liegt unter der landesplanerischen Relevanzschwelle.

Die *Grundflächenzahl* gemäß § 11 BauNVO verbleibt bei der Festsetzung von 0,8.

Die *Geschoßflächenzahl* beträgt unverändert 1,2.

Zulässig ist im Gewerbegebiet und Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ eine zulässige Firsthöhe von maximal 11,5 m über geplantem und 15,00 m über bestehendem Gelände.

Die Bauweise im Gewerbegebiet und Sondergebiet Einkaufsmarkt ist wie bisher abweichend zulässig, jedoch höchstens bis 70 m Baulänge. Damit ist eine Anpassung der Gebäude an die Gebäude des westlich angrenzenden Gewerbegebietes noch gegeben.

Für das Sondergebiet Medi-Center wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**3.2 Baugrenze und Abstandsflächen - Anbauverbotszone**

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wird eine Abstandsflächen geringerer Tiefe nach Art. 6 Abs. Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25.

Zur südöstlichen, nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine Abstandsfläche von 0,25 und mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

Begründung:

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird gewährleistet, die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.

Im Nordosten grenzen Grünflächen an, deren Funktion auch weiterhin gewährleistet wird.

Im Südosten grenzt eine Fläche für die Versorgung (Wasserbehälter, Wasserpumpstation).

Im Südwesten befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Entfernung zwischen den Baugrenzen des Gewerbegebietes und des Sondergebiets Medi-Center beträgt mindestens 5 m. Der Bereich wird als Zufahrt zu den

Parkplätzen des Medi-Centers und zur Andienung der Einkaufsmärkte genutzt. Es befinden sich dort keine für die Belichtung des Einkaufsmarktes wesentlichen Öffnungen.

Das Staatliche Bauamt Würzburg stimmt im Teilbereich Sondergebiet „Medi-Center“ einer Reduzierung der 20 m Anbauverbotszone auf 17 m gem. Art. 23 Abs. 2+3 BayStrWG zu, wenn die nachfolgenden Auflagen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

1. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang unmittelbar zur Staatsstraße 2315 dürfen nicht angelegt werden. Zugang und Zufahrt sind ausschließlich von der rückwärtigen Straße (Lengfurter Straße) aus zu nehmen.
2. Der Baulastträger der Staatsstraße 2315 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

### 3.3 Gestaltungen der Gebäude

Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Andere Dachformen sind für untergeordnete Bauteile (Rampen, Vordächer,...) ermöglicht.

Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln in roter bis rotbrauner Farbe.

Die Wandverkleidungen bzw. putze sind in gedeckten Farbtönen herzustellen.

Für das Sondergebiet Medi-Center werden zusätzlich Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° – 10° zugelassen.

### 3.4 20-KV-Freileitung (früher: ÜWU / jetzt: Stadtwerke Wertheim GmbH)

Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine Freileitung (mit 10 m Leitungs-Ausübungsbereich beiderseits der Leitungsachse) gequert. Gebäude bestehen auch unter der Freileitung.

Masten sind so zu erhöhen, dass zwischen höchstem Punkt der baulichen Anlagen und dem maximalen Durchhang der Leiterseile im Schutzbereich mindestens 3 m Schutzraum verbleiben.

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach der Zustimmung der Stadtwerke Wertheim GmbH errichtet werden. Die einschlägigen Richtlinien und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Die Festsetzungen für den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten hierzu unverändert.

### 3.5 Fläche für Versorgungseinrichtungen, hier: Wasserbehälter und Pumpstation

Die gemeindliche Wasserpumpstation mit Reinwasserbehälter ist gemäß Bestand in die Planung übernommen.

Die geplante Verkehrsflächen können in bis 1,5 m Entfernung an den Wasserbehälter errichtet werden. Die Kühlung des Trinkwassers muss gewährleistet sein.

### 3.6 Aufschüttungen - Geländegestaltung

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen des Geländes bleiben unverändert. Demnach können diese bis 4,5 m hoch erfolgen. Die Auffüllungen werden zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung notwendig. Stützwände zum westlichen Nachbarn mit bis zu 4 m Höhe können die Höhenunterschiede abfangen.

## 4. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert.

Demnach sind im Hinblick auf die östlich angrenzenden Wohngebiete Betriebe nicht zugelassen, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_w$  nachts (22.<sup>00</sup> – 6.<sup>00</sup> Uhr) 45 dB (A) überschreitet.

Dabei gilt:  $L_w = L_w - 10 \cdot \log(S / S_0)$  in dB(A)

$L_w$  =: immissionswirksamer Schalleistungspegel der Anlage / des Betriebs in dB(A)

S: Anlagen- / Betriebsfläche in m<sup>2</sup>

$S_0$ : Einheitsfläche 1 m<sup>2</sup>

Zudem sollen die Be- und Entladeeinrichtungen immissionsschutztechnisch günstig auf der Nordseite angeordnet werden.

Marktgemeinde und Bauwerber besitzen gegenüber dem Straßenbaulastträger der ST 2315 (alt und geplant) keinen Schadensersatzanspruch wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Emissionen.

Festsetzungen für das Sondergebiet Medi-Center

Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen bildet die Schallimmissionsprognose für Gewerbe- und Verkehrslärm des Büros Wölfel Ingenieure in der Fassung vom 28.01.2020 (X1360.001.02.001): „In Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz am Landratsamt Main-Spessart wird für das SO „Medi-Center“ der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zu Grunde gelegt. Zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wird die DIN 18005 in Verbindung mit konkretisierenden Richtlinien herangezogen. Die Bewertung wird nur für das neu geplante SO MED durchgeführt, die weiteren Flächen sind ohne zu schützenden Nutzungen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind für die Bauleitplanung die folgenden Orientierungswerte (OW) für Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen in MI-Gebieten festgelegt:

Beurteilungszeiträume		OW MI
Tag	(06:00 - 22:00 Uhr)	60 dB(A)
Nacht	(22:00 - 06:00 Uhr)	
	Verkehr	50 dB(A)
	Gewerbe	45 dB(A)

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen dabei jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addieren werden. Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden zusätzlich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /5/ aufgezeigt, welche im Rahmen der Abwägung herangezogen werden können. Gemäß Rechtsprechung sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, wenn die IGW für Misch- bzw. Dorfgebiete (MI/MD) eingehalten werden. Die folgenden IGW sind für MI-Gebiete festgelegt:

Beurteilungszeiträume IGW MI		OW MI
Tag	(06:00 - 22:00 Uhr)	64 dB(A)
Nacht	(22:00 - 06:00 Uhr)	54 dB(A)

Die genannten Orientierungswerte für die gewerbliche Nutzung sind identisch mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm /8/, welche gemäß Rechtsprechung für Gewerbelärm auch im Rahmen der Bauleitplanung bindend sind. Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

**Verkehrslärm:**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Staatstraße St 2315 ein. Am geplanten Bauvorhaben innerhalb des Sondergebiets „Medi-Center“ (SO-MED) wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für MI-Gebiete tagsüber auf den schallzugewandten Fassaden überschritten. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV wird auf den nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden ebenso überschritten. Auf den südwestlichen und südöstlichen Fassaden wird der o.g. IGW eingehalten.

**Gewerbelärm:**

Die aus dem Anlagenbetrieb des Lebensmittel- und Getränkemarkts zu erwartenden Geräuschimmissionen halten am geplanten Bauvorhaben den OW bzw. IRW für MI-Gebiete tagsüber auf allen Fassaden ein. Der OW für MI-Gebiete im Beurteilungszeitraum Tag wird vor den NW- und NO-Fassaden sowie vor

**Maßgeblicher Außenlärm:**

Auf Grund der ermittelten Verkehrslärmimmissionen sind für die zu schützenden Aufenthaltsräume (Büros, Behandlungsräume u.a.) Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch nachts (z.B. Wohnungen) sind nicht geplant. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei prinzipiell aktiven Maßnahmen der Vorzug zu geben ist. Die Realisierung einer aktiven Schallschutzmaßnahme ist aufgrund der räumlichen Situation mit städtebaulich vertretbarem Aufwand nicht zielführend. Der

Schallimmissionsschutz der Arbeits- und Aufenthaltsräume ist durch passive Maßnahmen am Gebäude herzustellen.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen wird gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 gewährleistet, wenn die dort genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

Die an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens vorliegenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden

gemäß DIN 4109:2016 /14/ aus den rechnerisch ermittelten Beurteilungspegeln der Verkehrslärmimmissionen und dem zulässigen Immissionsrichtwert der Gewerbelärmimmissionen (60 dB(A) bei Schutzanspruch MI) mit einem Zuschlag von 3 dB ermittelt und auf der Seite A18 dokumentiert. An den Fassaden des geplanten Bauvorhabens ergeben sich gemäß /14/ in der ungünstigsten Berechnungsebene 1.OG folgende Werte der Außenlärmpegel und Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Fassade	Resultierendes Schalldämm-Maß für Büroräume u.Ä. in dB
≤ 65	SO, Teilbereich SW	30
> 65 ... ≤ 70	Teilbereiche SW, NW u. NO	35
> 70	Teilbereiche NW u. NO	40

Die detaillierten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Es erfolgen die nachstehenden Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan:

„Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind im SO-Gebiet „Medi-Center“ für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.“

Die vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2016 sind im Bebauungsplan aufgeführt.

Das Staatliche Bauamt Würzburg weist darauf hin, dass vom Straßenbaulastträger der St 2315 keine Kosten für Schutzmaßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms durch die Staatsstraße 2315 getragen werden.

## 5. Brandschutz

Bei den Baueingaben sind die Belange des Brandschutzes zu beachten, insbesondere ausreichende Erreichbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen, die Ausstattung mit Hydranten, sowie die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets gemäß DVGW-W405 ist gewährleistet.

Löschwasserentnahmestellen bestehen bereits auf dem Gelände.

Der Art. 31 BayBO (erster und zweiter Rettungsweg) ist zu beachten.

## 6. Bodendenkmäler

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.

Es wird auf die einschlägigen denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so

identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

## **7. Grünordnungsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans war die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB) bis zum 31.12.2000 befristet ausgesetzt. Der Markt Kreuzwertheim wies aber gemäß AGBauROG nach, wie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in anderer Weise durch die randlichen Grünflächen berücksichtigt wurden.

Die Beurteilungen und Bewertungen des Bestands und der Eingriffswirkungen sowie die daraus abgeleiteten, festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gelten unverändert.

Mit dem Vorhaben sind keine wesentlichen, weiteren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild über die bislang zulässigen hinaus verbunden. Die wesentlichen Eingriffssparameter wie überbaubare Fläche, zulässige Bauhöhen und Aufschüttungen bleiben unverändert. Art und Intensität des Eingriffs sind im Wesentlichen auch bislang baurechtlich zulässig.

Zudem ist hier gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **8. Artenschutz**

Mit der zulässigen Nutzungs-Änderung innerhalb der bestehenden baulichen Kubatur sind hier vorhabensspezifisch artenschutzrechtlich unzulässige Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Tötung, Schädigung oder Störung mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG grundsätzlich auszuschließen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht auch unabhängig vom Baurecht im Rahmen des herkömmlichen Bauunterhalts oder einfacher baulich-gestalterischer Veränderungen zu beachten ist. So können ggf. (unbehandelte) Holzverschalungen mit entsprechenden Hohlräumen Fledermäusen als Sommer- oder Zugquartier dienen. Gehölzpflegearbeiten sollen v.a. aus Gründen des Vogelschutzes nur außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten (Oktober – Februar) erfolgen.

Auf ggf. erforderlich werdende Vermeidungsmaßnahmen gegen das signifikant erhöhte Tötungs- und Verletzungsrisiko aufgrund von Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Fassaden oder Fenstern wird hingewiesen. Möglich sind hier spezielle Vogelschutzverglasungen, in hoher Dichte angebrachte Markierungen oder Silhouetten, Jalousien,...

## **9. Umweltbericht**

Es handelt sich bei dem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## 10. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05. bis 07.06. mit Anschreiben beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 öffentlich ausgelegt und nach § 4a BauGB Abs. 4 im Internet veröffentlicht.
4. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 27.09.2020 erneut mit Anschreiben beteiligt.
5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 27.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt und nach § 4a BauGB Abs. 4 im Internet veröffentlicht.
6. Zu dem zweiten erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis 20.03.2020 mit Anschreiben beteiligt.
7. Der zweite erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. März bis 20. März öffentlich ausgelegt und nach § 4a BauGB Abs. 4 im Internet veröffentlicht.
8. Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.03.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.03.2020 als Satzung beschlossen.
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Elfershausen-Engenthal,  
 Fassung vom 09.04.2019  
 Geändert 23.07.2019 / 11.02.2020;  
 Endfassung: 31.03.2020



**Dietz und Partner** GbR  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Büro für Freiraumplanung  
 97725 Elfershausen – Engenthal 42  
 Tel. 09704 / 602180

Kreuzwertheim, den .....

.....  
 Thoma, 1. Bürgermeister