

**Markt Kreuzwertheim, OT Unterwittbach**  
Landkreis Main-Spessart

## **11. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Ortsteil Unterwittbach**

**Gewerbegebiet Unterwittbach und Umwandlung  
von Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen**

---

#### **A BEGRÜNDUNG**

---

#### **Endgültige Fassung**



**Dietz und Partner**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung GbR

Stand: 14.06 2017  
Geändert: 12.09.2017  
Geändert: 12.12.2017  
Geändert: 06.02.2017  
Geändert: 24.07.2018

Bearbeitung:  
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner,  
Dipl.-Ing. Landespflege (TU)  
Natascha Back, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (TU)



Engenthal 42  
97725 Elfershausen  
Tel. (09704) 602 18-0  
Fax (09704) 602 18-9  
info@dietzpartner.de  
www: dietzpartner.de

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

## Inhaltsübersicht

1.	PLANUNGSANLASS .....	3
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN, PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
2.2	Regionalplan .....	5
2.3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	7
2.4	Schutzgebiete .....	7
2.5	Rechtsgrundlagen.....	7
3.	BEDARFSERMITTLUNG / ERFORDERLICHKEIT.....	8
4.	ALTERNATIVPLANUNG .....	10
5.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	10
6.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSVORHABEN .....	11
6.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes Vorgesehene Nutzungen .....	11
6.2	Erschließung .....	12
6.3	Gewässer- / Wasserschutzgebiete .....	13
6.4	Infrastruktur.....	13
6.5	Immissionsschutz.....	14
6.6	Brandschutz .....	16
6.7	Denkmalschutz.....	16
6.8	Altlasten .....	16
6.9	Klimaschutz.....	16
6.10	Grünordnung.....	16
7.	NATUR UND UMWELT - UMWELTBERICHT.....	17
8.	ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN AUS DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 UND § 3 ABS. 2 BAUGB .....	17
9.	VERFAHRENSHINWEISE: .....	18

## **1. Planungsanlass**

### **a) Gewerbegebiet**

Der Markt Kreuzwertheim verfügt derzeit über eine solide gewerblich-industrielle Basis mit einem umfangreichen Arbeitsplatzangebot. Bedingt durch die ausgesprochen verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 und der vorhandenen diversifizierten Wirtschaftsstruktur mit einem guten, breitgefächerten Branchenmix ist der Standort sehr attraktiv. Auch die aktive Unternehmenskultur und Ansiedlungspolitik der Gemeinde ist erfolgreich.

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken hat merklich zugenommen. Die Erweiterungsgrundstücke im bestehenden Gewerbegebiet Wiebelbach III sind zum Großteil für konkrete Firmenerweiterungen und Neuansiedlungen reserviert. Nur noch wenige, kleinere Flächen stehen dem freien Markt zur Verfügung. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Wiebelbach ist schon aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wasserschutzgebiets, der anschließenden Wald- und Siedlungsflächen nicht mehr möglich.

Die derzeit in Unterwittbach im Flächennutzungsplan als Reserve ausgewiesenen Gewerbeflächen von 2,3 ha können die Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten nicht ausreichend oder nur kurzfristig decken.

Der Markt Kreuzwertheim ist bestrebt, die bestehenden gewerblichen Brachflächen im Gemeindegebiet zu revitalisieren. Die im Markt Kreuzwertheim vorzufindenden wenigen Flächenbrachen sind für den Umfang der bestehenden Nachfrage an Gewerbeflächen nicht ausreichend oder für die Ausweisung von Gewerbegebieten nicht geeignet. Zudem besteht ein hoher Nutzungsdruck auf die innerörtlichen (gewerblichen) Brachflächen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen.

Um zukünftig und langfristig den Wirtschaftsstandort und Arbeitsplätze sichern zu können, ist eine Gewerbeflächenausweisung im größeren Umfang notwendig. Dies lässt sich nach Überprüfung von geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets nur am gewählten Standort Unterwittbach realisieren. Die Möglichkeit einer interkommunaler Kooperationsformen wurde von der Gemeinde Kreuzwertheim durch gesuchte Gespräche mit den in Frage kommenden Nachbargemeinden Marktheidenfeld und Triefenstein abgefragt, jedoch ist eine Kooperationsform kurzfristig nicht realisierbar.

Die zukünftigen Gewerbeflächen sollen v.a. dem Bedarf kleinerer, weniger flächenintensiver Gewerbebetriebe sowie Gewerbebetrieben mit höherem Bedarf an Arbeitskräften dienen. Entsprechende konkrete Anfragen nach bebaubaren Gewerbeflächen liegen der Gemeinde vor.

Zudem soll örtlichen Unternehmen in städtebaulich beengter und konfliktbehafteter Gemengelage eine Möglichkeit zur Ansiedlung und Weiterentwicklung geboten werden. In diesem Rahmen werden auch Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnflächenangebote in Ortslage durch Innenentwicklung und Konversion gesehen. Die Gewerbeflächen sollen zudem sukzessive nach Bedarf erschlossen werden.

Der Markt Kreuzwertheim beabsichtigt vor Festsetzung der Gewerbeflächen in der weiteren Bebauungsplanung die geplanten Grundstücke zu erwerben. Damit besteht eine entsprechende Steuerungsmöglichkeit.

Im Hinblick auf die zur Neige gehenden Gewerbeflächen im Marktgebiet Kreuzwertheim hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.11.2016 einen Grundsatzbeschluss zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Ortsteil Unterwittbach gefasst.

Dies erfordert die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Zielsetzungen und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke Flur-Nr. 476 bis 505 in der Gemarkung Unterwittbach als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auszuweisen. Die Ausweisung erfolgt im Anschluss an die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Bisher sind die betreffenden Flurnummern als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB mit Lage im Naturpark-Spessart (ehemalige Erschließungszone) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

## **b) Umwandlung von Wohnbauflächen (W) in ein Gemischte Bauflächen (MI)**

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen kommt es zu immissionsrechtlichen Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Süden und den geplanten Änderungen (neue Gewerbeflächen).

Dies hat das im Zug des Vorentwurfs (Stand 14.06.2017) angefertigte Schallschutzgutachten des Büro Wölfel (Stand 29.11.2017) für geplante Wohnbauflächen im Süden aufgezeigt. Um diesen Konflikt zu vermeiden und die Lärmkontingente für Gewerbeflächen größtmöglich ausschöpfen zu können, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 06.02.2017 die Umwandlung von den dargestellten Wohnbauflächen (W) in Gemischte Bauflächen (M) beschlossen. (Siehe dazu Schallschutzgutachten Büro Wölfel vom 18.12.2017 / Berichtsnummer Y0150/033-03) Zudem wird damit ein städtebaulicher Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebieten durch eine Zone mit gemischten Nutzungen, abgestuften Gebäudekubaturen und differenzierter Bebauungsdichte erzielt. Es erfolgt damit auch eine Ergänzung der westlich bestehenden gemischten Nutzungen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 512 (Gmkg. Unterwittbach) werden 1,65 ha der insgesamt 2,01 ha dargestellten Wohnbauflächen in ein Gemischte Bauflächen (M) nach §1 Abs. 1 BauNVO) umgewandelt. Ein 30 m breiter Streifen nördlich entlang des südlichen Grabens Fl.Nr. 513 und Flurwegs Fl.Nr. 514 mit ca. 0,36 ha Fläche verbleibt als Wohnbaufläche. Ein Dorfgebiet (MD) kommt nicht in Frage und wird ausgeschlossen, da dessen Schwerpunkt auf land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben liegt (vgl. § 5 BauNVO) und sich solche Nutzungen mit den bereits bestehenden und geplanten als nicht verträglich zeigen.

Die Flächen werden zu Zeit landwirtschaftlich (ackerbaulich)genutzt.

## **2. Rechtliche Grundlagen, Planungsgrundlagen**

Unterwittbach als Ortsteil von Kreuzwertheim liegt in der Planungsregion Würzburg (2), es gilt das Landesentwicklungsprogramm LEP bzw. der entsprechende Regionalplan.

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Ausweisung und Standortwahl des neuen Gewerbegebietes an den Ortsteil Unterwittbach werden den Entwicklungszielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms gerecht:

„3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Anbindegebot):

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

*Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 - 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben An-siedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig auto-bahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss geplant ist,*

- *ein interkommunales Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen geplant ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen mittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,...*

## 2.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ der Planungsregion 2 (Würzburg). Im Planungsgebiet sind weder „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ noch „Gebiete zur Gewinnung von Bodenschätzen“ oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete dargestellt.

Im Regionalplan Würzburg (2) (Stand Lesefassung vom 17.10.2017) werden folgende Zielsetzungen beschrieben (G = Grundsatz):

Kreuzwertheim ist Kleinzentrum.

### B II Siedlungswesen

#### 1. Siedlungsleitbild

1.1 G In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

#### 4 Gewerbliches Siedlungswesen

4.1 G Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist

auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken.

Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sind anzustreben.

- 4.2 G Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbe- reich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsied- lungsflächen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Des Weiteren haben Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen.

## B V Arbeitsmarkt

### 2 Struktur der regionalen Arbeitsmärkte

#### 2.2 Mittelbereich Lohr a. Main

- 2.2.1 Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsmarktstruktur soll im Mittelbereich Lohr a.Main die strukturpolitische Zielsetzung einer Ergänzung des Branchen- und Berufsfächers unterstützt werden. Der Dienstleistungsbereich sowie der Teilarbeits- markt für Frauen sollen dabei besonders berücksichtigt werden.

- 2.2.2 Durch Arbeits- und Berufsberatung, Aus- und Fortbildung sowie Umschulung sollen im Mittelbereich Lohr a.Main vor allem die beruflichen Chancen von Frauen, beson- ders bei Beschränkung auf Teilzeitbeschäftigung, und älteren Arbeitnehmern verbes- sert werden.

- 2.2.3 Zum Abbau des Pendlerdefizits soll die Abhängigkeit vom Arbeitsplatzangebot in den benachbarten Verdichtungsräumen Würzburg und am Untermain möglichst vermin- dert werden. Dadurch soll auch der mit dem Fernpendeln verbundenen Gefahr von Abwanderungen entgegengewirkt werden.

## B IV Gewerbliche Wirtschaft

### 2.2 Industrie

- 2.2.1 G Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. Der Forschung und Entwicklung, der Innovation, der Aus-, Fort- und Weiterbildung, der Zusammenarbeit zwischen Industrie und den vorhande- nen Hochschulen sowie einer modernen Infrastruktur kommt dabei ein hoher Stellen- wert zu. Cluster haben für eine positive Beeinflussung derartiger Entwicklungen eine besondere Bedeutung.

- 2.2.2 G Bei der Sicherung und weiteren Entwicklung des industriell-gewerblichen Bereichs kommt interkommunalen Kooperationen angesichts der knappen Flächenressourcen der Region als konzeptioneller Ansatz für ein beständig ausreichendes Angebot an Flächen eine besondere Bedeutung zu. Hierbei sollten die vielfältigen Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie der Nutzung von Brach – oder Konversionsflächen vor der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen möglichst voll ausgeschöpft werden.

### 2.3 Handwerk

- 2.3.1 G Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Re- gion langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an hand-

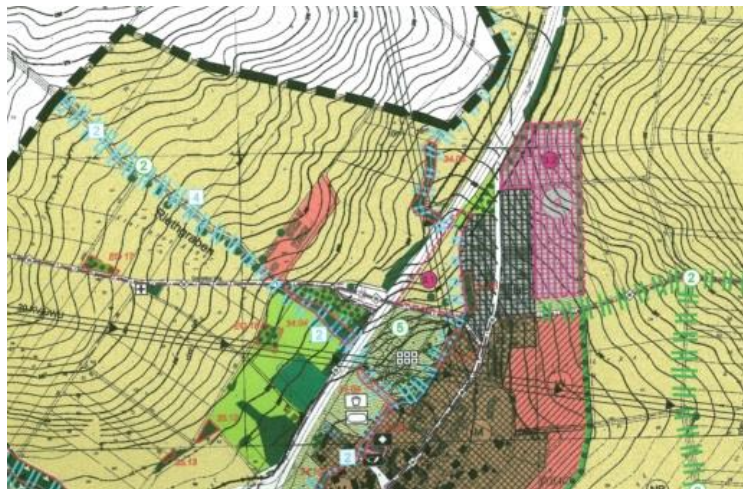
werklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu steigern.

### 2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Markt Kreuzwertheim verfügt über die rechtswirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.12.2005.

Diese stellt bislang den Planungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die für das Plangebiet maßgebliche 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Integration des Landschaftsplans) stellt den Änderungsbereich betreffend folgendes dar:

- Biotopvernetzung in der Landschaft durch Anlage von Vegetationsstrukturen (Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Einzelbäume) speziell für mesophile Standorte mit Strukturanreicherung in der intensiv landwirtschaftliche genutzten Flur durch Pflanzung von Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen sowie Schaffung von mageren Ackersäumen im Süden des Geltungsbereiches entlang vorhandener Flurwege,
- Ortsrandeingrünung für die Gewerbeflächen im Nordosten von Unterwittbach bzw. im Südwesten des Geltungsbereiches.
- Im Südwesten angrenzend an den Geltungsbereich sind beiderseits der Unterwittbacher Straße Gewerbeflächen dargestellt.



### 2.4 Schutzgebiete

Der Markt Kreuzwertheim liegt im Naturpark Spessart.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete betroffen.  
In der Biotopkartierung Bayern sind keine Flächen erfasst.

Die Gewerbegebietsflächen grenzen im Osten an das **Landschaftsschutzgebiet** LSG-00561.01 innerhalb des Naturparks Spessart an.

### 2.5 Rechtsgrundlagen

- Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage
- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 3. Bedarfsermittlung / Erforderlichkeit

#### a) Gewerbegebiet

Die Nachfrage an Gewerbeflächen übersteigt bei weitem das bestehende Flächenpotenzial des Marktes Kreuzwertheim.

Die letzten Baulandausweisungen für Gewerbeflächen (Wiebelbach II und Wiebelbach III) erfolgten im Jahre 1995, d.h. vor über 20 Jahren. Hiervon stehen noch 1,79 ha im Gewerbegebiet Wiebelbach III zur Verfügung. Da die damaligen Parzelleneinteilungen den heutigen Flächenansprüchen nicht mehr gerecht werden, musste im Jahre 2017 der Bebauungsplan Wiebelbach III geändert werden, um die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes überhaupt ermöglichen zu können.

Die letzte Gewerbeflächenausweisung mit ca. 2,3 ha erfolgte in Unterwittbach im Zug der 6. Flächennutzungsplanänderung. Die Gebietsgröße ist unter mittel- bis langfristigen Gesichtspunkten jedoch deutlich zu klein dimensioniert.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Unterwittbach ist ein entscheidender Faktor für eine positive sowie vitalisierende Ortskernentwicklung. Die Verlagerung von Lager- und Verwaltungsgebäuden aus den lokalen Ortszentren ermöglicht zentral die Schaffung neuer attraktiver Wohnbauflächen.

Als aktuelles Beispiel besteht großes Interesse von Seiten der Stuhlfabrik Hofmann, die Betriebsflächen (2.000 - 2.500 m<sup>2</sup> Lager und Verwaltung) im Altortkern von Kreuzwertheim besitzt, in die neuen Gewerbeflächen nach Unterwittbach umzuziehen. Dadurch würden in zentraler Lage neue Wohnbauflächen mit bis zu 30 Wohnungen geschaffen werden. Im Hinblick auf die fehlenden Wohnungen im Markt Kreuzwertheim ein enormer Gewinn. Eine dringliche Neuausweisung von Wohnbauflächen am Ortsrand oder im Rahmen der Innenentwicklung kann derzeit nicht erfolgen, da die Potentiale weitgehend ausgeschöpft oder Flächen gemäß aktueller Umfrage bei den Eigentümern derzeit wegen der Grundbesitzverhältnisse nicht verfügbar sind.



Karte 1: Ausschnitt ISEK Kreuzwertheim Kommunale Handlungsschwerpunkte im Ortskern Konversion Stuhlfabrik Hofmann (Nr. 01) (Stand 29.11.2017)



Durch die Konversion von Betriebsfläche in den Ortslagen wird einer weiteren Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbaulandausweisungen entgegengewirkt.

In den letzten Wochen und Monaten haben die Anfragen nach Gewerbeflächen von produzierenden bis dienstleistungsorientierten Betrieben deutlich zugenommen. Aktuell liegen über 5 Anfragen mit Flächengrößen von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Baufläche vor. Dabei handelt es sich vor allem um lokale Firmen, die ihren Firmensitz ausbauen oder verlagern wollen. Die größte Bedarfsanfrage, die beim Markt Kreuzwertheim im Jahre 2017 eingegangen ist, beläuft sich auf eine Betriebsgröße von 6 ha zur Ansiedlung eines mittelständischen familiengeführten Unternehmens mit über 120 Mitarbeitern mit zeitnahen Realisierungsvorstellungen.

Hierbei zeigt sich in nahezu allen Fällen, dass Firmen nur Anfragen starten, wenn auch eine konkrete Bauabsicht besteht. Im Ergebnis heißt das: ein Kauf kommt für Firmen nur dann in Frage, wenn ein Grundstück innerhalb von ca. 6 bis max. 12 Monaten auch tatsächlich bebaut werden kann.

Im Hinblick auf den langen Zeitraum für die Ausweisung von Gewerbeflächen mit entsprechender Bauleitplanung muss der Gemeinderat frühzeitig Planungen zur weiteren Entwicklung angehen, um im Wettbewerb attraktiv zu bleiben.

Die von nahezu allen Firmen bevorzugte Nähe zu einem Autobahnanschluss spricht dabei für ein Gewerbegebiet in Unterwittbach.

#### Flächenbedarf:

Die letzte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes umfasste eine Größenordnung von 3,7 ha. Die Tendenz zur großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einem Flächenbedarf ab 0,3 ha pro Betrieb macht einen entsprechend vorsorgenden Aufbau an verfügbaren Gewerbeflächen notwendig. Durch den Mangel an bebaubaren Gewerbegebietsflächen in der genannten Größenordnung muss der Markt Kreuzwertheim zurzeit entsprechende Anfragen abweisen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, ein wettbewerbsfähiges Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Unterwittbach auszuweisen. Der Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 17.01.2017 vom Marktgemeinderat gefasst.

Die Gewerbeflächen können bedarfsweise in drei Bauabschnitten erschlossen werden. Folgende qualitative Empfehlungen sprechen für die Ausweisung des Gewerbegebietes in Unterwittbach:

- Ausweisung einer großen Gewerbegebietsfläche anstelle von vielen kleinen,
- gute Anbindung an die Autobahn A3 (Entfernung unter 1 km) durch die Anschlussstelle 65 / AS Marktheidenfeld mit kurzen Verkehrswegen,
- Schaffung einer eigenständigen Erschließung über die Staatstraße St 2315 ohne Belastung großer Wohngebiete durch den Quell- und Zielverkehr,
- Offenhalten einer Möglichkeit zur Schaffung einer zusammenhängenden interkommunalen Gewerbegebietsfläche mit Bündelung von Potenzialen (Erschließung),
- keine Konflikte mit rechtsgültigen Schutzgebieten oder potenziell hochwertigen Naturräumen,
- Möglichkeit der räumliche Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen.

#### **b) Umwandlung von Wohnbauflächen**

Durch die neuen Gewerbeflächen und mit den daraus resultierenden Lärmemissionen kommt es zu Konflikten mit der bislang rechtsgültig dargestellten, geplanten südlich gelegenen Wohnbebauung (vgl. Gutachten Büro Wölfel vom 29.11.2017). Um diesem Konflikt entgegenzuwirken werden Teilflächen der Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen umgewandelt.

Zudem wird damit ein städtebaulicher Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebieten

durch eine Zone mit gemischten Nutzungen, abgestuften Gebäudekubaturen und differenzierter Bebauungsdichte erzielt. Es erfolgt damit auch eine Ergänzung der westlich bestehenden gemischten Nutzungen.

#### **4. Alternativplanung**

Der Markt Kreuzwertheim ist sich über die Problematik des Flächenverbrauchs und die Inanspruchnahme von ertragreichen Böden als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion sowie die Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe bewusst. Andererseits sieht sich die Gemeinde durch die hohe Nachfrage an neuen Gewerbeflächen im Zugzwang entsprechende geeignete Flächen im Gemeindegebiet auszuweisen, auch um lokale Betriebe im Gemeindegebiet halten zu können.

Nach Prüfung aller möglichen Flächenpotentiale innerhalb des Marktes Kreuzwertheim finden sich keine besseren Planungsgebiete.

Für das gewählte Planungsgebiet am Ortsteil Unterwittbach im Nordosten des Markgebietes sprechen:

- Nähe zur Autobahn A3 / Anbindung über St 2315,
- keine Betroffenheit von naturschutzrechtlichen Schutzgebiete,
- keine Betroffenheit wasserrechtlichen Schutzgebiete,
- kein Eingriff in Bodendenkmäler oder Baudenkmäler,
- topographisch günstiges Gelände,
- Anbindung an Siedlungs- / Gewerbeflächen,
- intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit wenig bis keinen schützenswerten Gehölz- / Biotopstrukturen.
- Möglichkeit der räumliche Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen

In der Gemarkung Kreuzwertheim bestehen keine weiteren, geeigneten Standorte für größere, zusammenhängende und perspektivisch verfügbare gewerbliche Bauflächen. Die Flächen eines im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiets stehen nicht zur Verfügung. Zudem herrscht ein hoher Siedlungsdruck im Bereich der Wohnbebauung auf bislang gewerblich genutzten Standorten im Siedlungsbereich.

Am Ortsteil Wiebelbach besteht bereits ein großes Gewerbegebiet. Eine Vergrößerung ist aus städtebaulicher Sicht auszuschließen. Zudem ist eine Ausdehnung durch angrenztes wasserrechtliches Schutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) nicht möglich.

Der Ortsteil Röttbach ist eher landwirtschaftlich geprägt. Der Standort ist durch die Entfernung zur Autobahn und fehlender Infrastruktur für eine Gewerbeausweisung im geplanten Umfang unattraktiv.

Auch die Möglichkeit interkommunaler Kooperationsformen wurde von der Gemeinde Kreuzwertheim durch gesuchte Gespräche mit den Nachbargemeinden abgefragt. Eine Kooperationsform ist kurzfristig nicht realisierbar.

#### **5. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes**

Das Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“, einem Teilgebiet der Haupteinheit „Odenwald, Spessart und Südrhön“ im Naturpark Spessart.

Die neuen Gewerbeflächen liegen nördlich der Ortslage von Unterwittbach und erstrecken sich bis zur Gemarkungsgrenze im Norden und Osten. Nach Westen grenzt das Planungsgebiet an die St 2315. Die Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes erstrecken sich keine wasserrechtlich oder naturschutzrechtlich zu schützende Flächen.

Die geplanten Gewerbeflächen dehnen sich über den Westhangs des Bocksberges (286 m NN) hangabwärts bis an die nördlich Grenze der Talmulde des Wittbach (ca. 250 m NN). Dabei fällt das Plangebiet mit einem Gefälle von unter 6 % nach Norden, Westen und Süden gleichmäßig vom im Planungsgebiet mittig gelegenen Hochpunkt (ca. 273 mNN) ab.

Die Mischgebietsflächen grenzen südlich an die Gewerbeflächen an und liegen am nordöstlichen Ortsrand von Unterwittbach. (Teilflächen Fl.-Nr. 512)

Eine genauere Beschreibung der Schutzgüter (vgl. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB) ist im Umweltbericht unter Kapitel 4 ausführlich beschrieben.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht zu erwarten.

## **6. Beschreibung des Planungsvorhaben**

### **6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes Vorgesehene Nutzungen**

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst intensiv genutzte Ackerflächen; die neu auszuweisenden Gewerbeflächen umfassen ca. 21,12 ha im Nordosten von Unterwittbach im nordöstlichen Marktgemeindegebiet und 1,65 ha Gemischte Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand. Der Gesamtumfang der Änderung umfasst somit 22,77 ha. Dem Gewerbegebiet ist ein Standort für ein Regenrückhaltebecken westlich der Staatsstraße St 2315 zugeordnet.

Die geplanten Gewerbeflächen können konzeptionell in drei Bauabschnitte aufgeteilt werden:

BA I	mit	6,4 ha	im Süden angrenzend an bereits bestehende Gewerbeflächen
BA II	mit	5,7 ha	im Norden anschließend an BA I
BA III	mit	9,0 ha	östlich von BA I und BA II

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die endgültige Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte sich nach dem jeweils aktuellen Bedarf / Verfügbarkeit der Grundstücke richtet und somit variabel gehandhabt werden kann.

Die Gewerbeflächen sollen als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 der BauNVO dargestellt werden. Dabei soll es hinsichtlich der zulässigen Bebauung im weiteren Bauleitplanverfahren zur Einschränkungen kommen. So soll u.a. ein Großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Bei der zukünftigen Ausweisung in den Bebauungsplänen sollen Festsetzungen enthalten sein, durch welche in den zukünftigen Gewerbeflächen v.a. der Bedarf kleinerer, weniger flächenintensiver Gewerbebetriebe gedeckt und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit höherem Bedarf an Arbeitskräften ermöglicht werden kann.

Die maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen soll auf maximal 30 m über Grund (Gelände) beschränkt werden. (Siehe Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen)

Betriebe mit potentiell grundwasserschädlichen Nutzungen sollten aufgrund des Einzugsbereiches der Trinkwassergewinnungsanlagen nicht zulässig.

Bei der Planung der Gewerbeflächen wird nicht nur die Möglichkeit einer optimalen Flächenausnutzung zur Gewerbeansiedlung, sondern auch eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und natürlichen Gegebenheiten ins Auge gefasst.

Innerhalb des Planungsgebietes sollen großzügige Vernetzungsstrukturen (Grünflächen / gebietsinterne Ausgleichsflächen = Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vorgesehen werden, die nicht nur zur inneren Durchgrünung

und Einbindung in der Landschaft dienen, sondern auch die Biotopvernetzung vom LSG Bocksberg im Osten und der renaturierten Deponie im Süden ermöglichen. Die Grünflächen sollen sich an den Grenzen der einzelnen Bauabschnitte orientieren, diese untereinander und Richtung offener Landschaft abgrenzen und zur inneren sowie äußeren Eingrünung beitragen.

Die räumliche Begrenzung des Planungsgebiets des Gewerbegebiets (GE) erfolgt:

- im Westen durch die Staatstraße St 2315,
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Marktheidenfeld und zum Markt Tiefenstein / angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet,
- im Norden durch den Flurweg Fl.-Nr. 491/5; Abzweig von der St 2315 / Kreuzungsbereich Zufahrt nach Oberwittbach Kreisstraße MSP 33,
- im Süden durch den Flurweg Fl.-Nr. 498 einmündend auf die Unterwittbacher Straße.

Die im Flächennutzungsplan vorgeschlagene räumliche Abgrenzung der Bauabschnitte und Bauflächen orientiert sich an vorhandenen Flurwegen:

- Flurweg Fl.-Nr. 488 Abgrenzung zwischen BA I (westlich) und BA III (östlich),
- Flurweg Fl.-Nr. 483 Abgrenzung zwischen BA II (nördlich) und BA I und BA II (südlich),
- Gemarkungsgrenze Unterwittbach / Markt Kreuzwertheim zur Abgrenzung der Gewerbeflächen (nördlich und östlich) und dem Flurweg Fl.-Nr. 507 (südlich),
- Flurweg Fl.-Nr. 536 Abgrenzung der gemischten Bauflächen zur offenen Landschaft (östlich).

Die räumliche Begrenzung der Gemischten Bauflächen (M) erfolgt:

- im Westen begrenzt durch die bestehende Bebauung (gemischte Bauflächen),
- im Osten durch den Flurweg Fl.-Nr. 536,
- im Norden durch dem Flurweg Fl.-Nr. 498 einmündend auf die Unterwittbacher Straße,
- im Süden durch einen 30 m breiten Streifen (verbleibende Wohnbauflächen) entlang der Flurnummern 513 und 514.

Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten an mit einem Höhenunterschied von bis zu 20 Metern (Gefälle ca. 6 %).

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2315. Die Planung der Zufahrt ist im Zuge der Bebauungsplanerstellung mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Würzburg abzustimmen. Anfallende Kosten für Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Geräuschemissionen der Staatsstraße 2315 werden vom Baulastträger der Staatsstraße 2315 nicht übernommen.

Hierfür soll ein neuer Abzweig ins Gewerbegebiet mit eigener Linksabbiegerspur vorgesehen werden. Über die mittige Erschließung der Gewerbeflächen werden dann schrittweise die drei Bauabschnitte erschlossen.

Im Gegenzug soll der bestehende nördliche Anschluss Unterwittbachs an die St 2305 entfallen.

Die Staatstraße St 2315 verläuft von Süden (Kreuzwertheim) kommend nach Norden (ca. 900 m) zur Anschlussstelle 65 / AS Marktheidenfeld und weiter als Bundesstraße B 8 nach Marktheidenfeld.

Angrenzend an das Planungsgebiet ist der Flurweg im Süden (Fl.-Nr. 498) als Teil des Fränkischen Marienweges ausgewiesen. Parallel zur St 2315 wird ein landwirtschaftlicher Flurweg als örtlicher Rad- und Wanderweg genutzt; er führt im Norden weiter über den Flurweg Fl.-Nr. 491/5 Richtung Rettersheim bzw. Richtung Nordwesten nach Oberwittbach.

Die Erschließung der gemischten Bauflächen kann über den Ausbau des Flurweges Fl. Nr. 498 mit Anschluss an die Unterwittbacher Straße erfolgen.

### **6.3 Gewässer- / Wasserschutzgebiete**

Innerhalb des Planungsgebietes und in Nachbarschaft sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt. Es sind keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bekannt.

Der Planungsumgriff liegt im ermittelten Einzugsgebiet für die Brunnen III und IV, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Kreuzwertheim dienen.

Aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der o. g. Trinkwasserbrunnen dürfen durch das geplante Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Es sollten daher keine potentiell grundwasserschädlichen Nutzungen zugelassen werden.

Bei künftig beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe stets auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Bei Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten. Zudem sollten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ergriffen werden (siehe Beispiele in Kap. 7 des Umweltberichts).

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Die auf Höhe der Fl.-Nr. 483 (Flurweg) verlaufende Geländesenke ist in den Karten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas Bayern) als wassersensibler Bereich dargestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden. Das nicht versickerungsfähige Wasser kann innerhalb der geplanten Grünzüge teilweise offen in ein (oder mehrere) anzulegendes, südwestlich vorgesehene Regenrückenbecken geführt, dort gesammelt und in den Wittbach abgeleitet werden.

### **6.4 Infrastruktur**

Im Plangebiet sind bisher keine unterirdischen Versorgungsleitungen vorhanden; eine Neuerschließung ist notwendig.

#### *Hinweise*

Auf dem benachbarten Grundstück mit Fl.-Nr. 449 (Gemarkung Unterwittbach) existiert eine Grundwassermessstelle, die dem Bayerischen Landesmessnetz zur Grundwasserbeobachtung zugeordnet ist. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Messstelle ist auch weiterhin zu erhalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Zufahrt (auch für Großgeräte) gewährleistet bleibt.

Im südlichen Bereich des vorgesehenen Gewerbegebiets verlaufen Wasserleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Marktheidenfelder Gruppe.

#### **6.4.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind Anschlüsse an die bestehende Trinkwasserversorgung vorgesehen. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Um den Bedarf an Trinkwasser zu reduzieren kann örtlich anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Lösch- oder Brauchwasser verwendet werden

### **6.4.2 Abwasser**

Zur Abwasserentsorgung des Planungsgebietes sind Anschlüsse an die bestehende Kanalisation im Trennsystem vorgesehen.

Die häuslichen und gewerblichen Abwässer (Schmutzwasser) sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen und über die Kläranlage des Marktes Kreuzwertheim zu reinigen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das Regenwasser örtlich zu versickern. Über einen Notüberlauf soll das Becken an den Wittbach angeschlossen werden.

Für die weitere Bauleitplanung sind Fachplanungen zur Kanalisationsplanungen, Fassungsvermögen der Kläranlage und Regenwassermanagement zu beauftragen. Eine Aufnahme der neuen Entwässerungsflächen in die Schmutzfrachtberechnung für die Regenwasserbehandlung Kreuzwertheim ist beschlossen. Weitere Regenrückhaltebecken bleiben der weiteren Bauleitplanung vorbehalten.

### **6.4.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung des Planungsgebietes ist über Anschlüsse an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung und Bauplanungen sind die Möglichkeiten für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu prüfen und möglichst vorzusehen.

### **6.4.4 Telekommunikationsanlagen**

Es befinden sich keine Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich.

## **6.5 Immissionsschutz**

### **6.5.1 Schallschutzgutachten**

Grundlagen bilden die Schallimmissionsprognosen des Ing.-Büro Wölfel

- zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet Unterwittbach) vom 29.11.2017 und
- zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Unterwittbach vom 18.12.2017.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes können für die entstehenden Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt werden. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen Wohnnutzungen.

Vom Büro Wölfel wurde die Verträglichkeit der geplanten Gewerbeflächen mit den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung untersucht. Hierbei wurde eine Aussage über mögliche zulässige Geräuschkontingente in den Bauabschnitten BA I bis BA III unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung getroffen.

Auf die geplanten Gewerbeflächen wirken die Geräuschemissionen des Kfz-Verkehrs auf der westlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2315 sowie nordöstlich verlaufenden Bundesautobahn A 3 ein.

Bei der exemplarischen Ermittlung möglicher Geräuschkontingente für die Bauabschnitte wurde die Vorbelastung pauschal berücksichtigt, indem für die geplanten Erweiterungsflächen mögliche Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 so definiert wurden, dass die Zusatzbelastung die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den in der Umgebung bereits bestehenden zu schützenden Nutzungen um mindestens 6 dB unterschreitet.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen, dass im Geltungsbereich gewerbliche Nutzungen möglich sind, wobei in Bauabschnitt I geräuschintensive Tätigkeiten im Freien während des Nachtzeitraums ggf. leicht eingeschränkt sind.

Folgende (mögliche) Geräuschkontingente wurden für die Flächen im Geltungsbereich ermittelt:

Gebiet Fläche (ca.)	LEK tagsüber / nachts
Bauabschnitt BA I	63 / 48 dB(A)
Bauabschnitt BA II	65 / 50 dB(A)
Bauabschnitt BA III	64 / 49 dB(A)

*Orientierungswert (OW) für Schallimmissionen aus gewerblicher Nutzung durch DIN 18005-1 festgelegt bei 65 dB(A) Tag und 50 dB(A) nachts.*

Die Begrenzung der Kontingente ergibt sich insbesondere durch die bestehenden zu schützenden Nutzungen im südlich gelegenen, geplanten MI-Gebiet sowie durch die nördlich gelegenen bestehenden zu schützenden Wohnnutzungen im Marktheidenfelder Stadtteil Oberwittbach.

Die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die in den Flächennutzungsplänen dargestellten Wohnbauflächen (unbebaut) zeigt jedoch, dass insbesondere im Hinblick auf die südlich gelegene Wohnbaufläche im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (z. B. Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Baugrenze der Wohnbebauung zum Gewerbegebiet oder eingeschränkte Nutzungen in Teilen des Gewerbegebietes oder richtungsbezogene Geräuschkontingente) zu treffen sind. Für die nördlich gelegene Wohnbaufläche der Stadt Marktheidenfeld trifft dies in deutlich geringerem Maße zu.

Um die oben aufgeführten Konflikte in Bezug auf die südlich gelegenen Wohnbauflächen entgegenzuwirken, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im aktuellen Änderungsverfahren in Gemischte Bauflächen umgewandelt. Das weiterführende Gutachten des Ing.-Büro Wölfel vom 18.12.2017 zum Bebauungsplan berücksichtigt bereits diese Gemischten Bauflächen, mit dem sich keine Konflikte im Hinblick auf die Lärmemissionen ergeben.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Geräuschkontingente festzusetzen.

### **6.5.2 Geräuschimmissionen der BAB A3**

Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 930 m zur Bundesautobahn A3 bzw. ca. 880 m zum Anschlussstellenast der Anschlussstelle Marktheidenfeld.

Zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen wurden von der Autobahndirektion Nordbayern als Bundesstraßenverwaltung folgende erforderliche Angaben mitgeteilt:

#### AS Marktheidenfeld – AS Wertheim/Lengfurt

1. Verkehrsbelastung lt. SVZ 2010	57.136 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2020	70.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	20/40 %
4. Steigungen kleiner als	5 %

### **6.5.3 Lichtimmissionen**

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden sich die Lichtimmissionen auf die Umgebung und innerhalb des Planungsgebietes durch Straßenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung, Werbetafeln, Beleuchtung von Stellplatzflächen erhöhen.

Durch Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungsplänen sollten Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen getroffen werden, um die zu erwartenden Lichtverschmutzung zu reduzieren.

## 6.6 Brandschutz

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.

Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

## 6.7 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich des Plangebietes (vgl. *Bayern-Atlas*: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - *Denkmaldaten*).

Beim zu Tage treten von Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an die Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

## 6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

## 6.9 Klimaschutz

Es wird empfohlen in der weiteren Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die den Klimaschutz positiv beeinflussen und Maßnahmen gegen den Klimawandel beinhalten. Dies beinhaltet z.B. Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, Förderung von alternativen Energieformen (Solardächer und – Fassaden, Schaffung von dezentralen Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk, Nutzung von Abwärme) oder Maßnahmen zur lokalen Kühlung (Gründächer, offene Versickerung).

## 6.10 Grünordnung

Die geplanten Gewerbegebietsflächen sollen durch lineare Grünvernetzungen untergliedert werden. Dabei werden die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Grünvernetzungen mit aufgenommen und auf das Planungsgebiet übertragen.

Im Flächennutzungsplan werden verbindliche **Randeingrünungen** entlang der Planungsgrenzen, außer im westlichen Verlauf entlang der St 2315 festgesetzt. Die Dimensionierung ist im weiteren Bauleitplanungsverfahren genauer festzulegen. Die Breite der Grünstreifen muss die Funktionsfähigkeit der nachfolgend aufgeführten Grünstrukturen gewährleisten. Eine Mindestbreite der Randeingrünung von 10 m soll nicht unterschritten werden.

Zur Durchgrünung der Gewerbeflächen sind lineare Vegetationsstrukturen einzubringen. Die Lage richtet sich nach der Einteilung der Bauabschnitte in der weiteren Bebauungsplanausweisung.

Die erwähnten „wassersensiblen Bereiche“ sind wenn möglich von Bebauung freizuhalten. Es bestehen folgende Möglichkeiten zur Ausgestaltung von Grünstrukturen:

- Offene Entwässerungsgräben zur Ableitung des Oberflächenwassers zum vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken mit Schaffung von wechselfeuchten Bereichen,
- Anlage von Baumhecken,
- Anlage von artenreichen Wiesenrainen,
- Einbindung von überschüssigem Bodenmaterial aus Baumaßnahmen der öffentlichen Erschließung als Möglichkeit zum gebietsinternen Massenausgleich,
- Straßenbegleitende Bepflanzung entlang öffentlicher Verkehrswege.



Daneben erfüllen die Grünstrukturen den Zweck als

- gebietsinterne Pufferstreifen zum Lärmschutz,
- Ausgleich / Schaffung von neuen Lebensräumen / Rückzugsräume von Tierarten,
- optische Einbindung in die Landschaft,
- Biotopvernetzung – Vernetzung LSG Bocksberg mit rekultivierten Deponieflächen (Markt Triefenstein, Markt Kreuzwertheim),
- Überschwemmungs-, Retentionsfläche für den wassersensiblen Bereich (Senke),
- Kühlung des Gewerbegebiets durch Oberflächenverdunstung.
- Die Grünflächen werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen sollen private Eingrünungsmaßnahmen für eine Durchgrünung des Gewerbegebietes und der Gemischten Bauflächen sorgen:

- Grundstückseingrünung,
- Pflanzung von Hochstämmigen Bäumen,
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Vorsehen von örtlichen Versickerungsflächen (Mulden, Rigolen),
- Begrünung von Dachflächen zur Reduzierung der lokalen Erwärmung.

Auf die Richtlinie für passive Schutzmaßnahmen an Straßen (RPS), die auch den Abstand von Gehölzpflanzungen zu Straßen ohne Schutzmaßnahmen regelt, wird hingewiesen.

## **7. Natur und Umwelt - Umweltbericht**

Gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB werden im Umweltbericht der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung einschließlich einer Beschreibung über die Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden dargestellt. Es werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden, dargelegt.

Die aus der Bauleitplanung resultierenden Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden, werden wie unter Anlage 1 BauGB Satz 2 beschrieben und bewertet.

Dabei erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Umweltzustandes, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und eine Beschreibung der geplanten Maßnahme, mit denen Umweltauswirkungen vermeiden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden können, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen. Des Weiteren werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten beschrieben.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie der Nachweis der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht vertiefend dargestellt.

Der Umweltbericht wurde nach Eingang umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden, Naturschutzverbände und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellt und ist Teil der Begründung.

## **8. Abwägung der Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 wird als Anlage zur Begründung beigelegt.

## 9. Verfahrenshinweise:

- Der Marktgemeinderat Kreuzwertheim hat in der Sitzung vom 17.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.06.2017 hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 20.07.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 beteiligt.
- Der Entwurf 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach amtlicher Bekanntmachung vom 06.04.2018 in der Zeit vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans wurden die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 ins Internet eingestellt.

- Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.07.2018 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 festgestellt.
- Das Landratsamt Main Spessart hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. 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,  
den 24.07.2018



Dietz und Partner GbR  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung  
Engenthal 42, 97725 Elfershausen

Kreuzwertheim, den

.....  
Markt Kreuzwertheim  
Klaus Thoma, Erster Bürgermeister