

Markt Kreuzwertheim, OT Wiebelbach
Landkreis Main-Spessart

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ – 2. Änderung

A BEGRÜNDUNG – Entwurf 2

Die in roter Schrift hervorgehobenen Texte kennzeichnen die Änderungen der 2. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Fassung der 1. Änderung.

Die grün hervorgehobenen Texte beinhalten die Änderungen / Ergänzung zur Fassung des Vorentwurfs



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg

Tel. 0931 / 287244
info@mb-landschaftsplanung.de

Stand: 14.11.2023 / 08.10.2024 und 18.2.2025

Bearbeitung:

Martin Beil,
Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner, Dipl. Ing. Landespflege (TU)

Grundlage (1. Änderung des Bebauungsplans):
Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA

Inhaltsübersicht

A	BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET WIEBELBACH III	3
I.	Grundlagen, Anlass, Ziele und Inhalte der Änderung	3
II.	Immissionsschutz:.....	4
III.	Wasserwirtschaft.....	5
	(1)Abwasserbeseitigung	5
	(2)Wasserversorgung, Grundwasserschutz	6
	(3)Schutz vor Starkregen und Sturzfluten	6
IV.	Bodenschutz	6
	(1)Altablagerungen	6
	(2)Vorsorgender Bodenschutz.....	6
V.	Erschließungsstraßen – Zufahrt zur Kreisstraße	7
VI.	Bodendenkmalpflege	7
VII.	Brandschutz.....	8
VIII.	Grünordnungsplanung - Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs	8
IX.	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
	1. Grundlagen	9
	2. Wirkungen des Vorhabens.....	9
	3. Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	9
	4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	10
	5. Gutachterliches Fazit	13
X.	Verfahren	13

Anlage 1:

Wölfel Engineering GmbH: Markt Kreuzwertheim, Bebauungsplan „Wiebelbach III“, 2. Änderung – Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehr – Berichts Nr. Y0150.006.01.001 vom 26.09.2023

B Umweltbericht – gesonderte Unterlage

A Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Wiebelbach III

I. Grundlagen, Anlass, Ziele und Inhalte der Änderung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ umfasst 2 Änderungsbereiche.

Änderungsbereich 1

Er betrifft die Grundstücksflächen nördlich der Kreisstraße MSP 35 und östlich der Straße „Krautäcker“ (Grundstücke Fl.Nr. 156/2 – Teilfläche, 156/6 – Teilfläche, 280/1 – Teilfläche, 286/1, 286/2, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 288/1, 288/3, 289/1, 289/2, 289/3, 290/1, 290/2, 290/3 – alle Gemarkung Wiebelbach, Stand 14.11.2023) zur optimierten Ausnutzung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Gewerbegebiets.

Die „Optimierung“ stellt sich wie folgt dar:

Durch den Entfall der Erschließungsstraße können deren Fläche den Nachbargrundstücken teilweise zugeschlagen werden. Zudem können bisher beiderseits der bislang geplanten Erschließungsstraße befindliche, dem gleichen Betrieb zugehörige Grundstücke und deren Nutzung zusammengefasst werden. Dadurch können betriebsinterne Wege und Prozesse verbessert werden.

Die Umwandlung von Verkehrsfläche zu Gewerbegebiet umfasst ca. 1.998 m².

Mit der Änderung wird die außerdem die gewünschte „Randeingrünung“ des Gebiets konkretisiert.

Der Änderungsbereich 1 umfasst ca. 4,15 ha Fläche.

Es ergeben sich dort folgende Änderungen:

1. Die interne Erschließungsstraße des Quartiers entfällt weitgehend. Die entfallende Fläche wird als Gewerbegrundstück festgesetzt (ca. 1.998 m²). Es verbleibt lediglich eine Stichstraße im Süden. Die Verkehrsflächen werden dort in Lage und Zuschnitt gemäß angepassten Erschließungsplanungen modifiziert.
2. Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der bisherigen internen Erschließungsstraße entfallen vollständig und werden durch Gewerbeflächen (2.304 m²) ersetzt.
Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der Straße „Am Krautgarten“ und der Kreisstraße MSP 35 werden durch Gewerbeflächen (1.236 m²) bzw. Verkehrsflächen (355 m²) bzw. öffentliche Grünflächen (265 m²) ersetzt.
3. Die (privaten) Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets werden teilweise in Gewerbegebietsfläche (666 m²), in Gewerbegebietsflächen mit Pflanzgeboten mit 5 – 10 m Breite umgewandelt (ca. 2.506 m²) sowie in öffentliche Grünflächen (586 m²) umgewandelt.
4. Weitere 83 m² Gewerbeflächen werden entlang der Kreisstraße zur Sicherung von Leitungsrechten in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.
5. Es werden Flächen mit bestehenden und geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachrichtlich übernommen.
6. Angepasst sind außerdem „die Abgrenzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße“, die Baugrenzen der Gewerbegrundstücke, die geplanten Grundstücksgrenzen angepasst.
7. Es erfolgt eine Aktualisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und Aufnahme neuer Erkenntnisse des Immissionsschutzrechts.

Änderungsbereich 2:

Der Bebauungsplan erweitert sich um die Grundstücke Fl. Nr. 299 und 300 (Wald), sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 298 (Graben). Die Grundstücke (alle Gmkg. Wiebelbach) befinden sich im Eigentum des Marktes Kreuzwertheim.

Auf den als „Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Grundstücken soll ein naturbetonter Waldrand mit naturbetont gestalteten Wasserrückhaltegräben entwickelt werden. Damit werden die Belange von Naturschutz

und Landschaftspflege, insbesondere des Artenschutzes (Laichgewässer für Amphibien) und des Wasserrückhalts, in zusätzlichem Umfang berücksichtigt.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Mit der teilweise entfallenden „inneren“ Erschließungsstraße ist eine Neuaufteilung von Grundstücken in Abstimmung mit den Eigentümern verbunden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ nach §§ 3 und 4 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit folgender Ausnahme nicht verändert:

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen werden im Änderungsbereich der 2. Änderung ausgeschlossen.

Dies begründet sich durch den besonderen Schutzanspruch von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet im Hinblick auf Immissionen durch Verkehr und Anlagenlärm.

Mit den Änderungen ergibt sich folgende Flächennutzung:

Flächennutzung	alt - m ²	neu - m ²
Änderungsbereich 1:		
Gewerbegebiet (ohne „Grünstreifen“)	28.357	36.937
Gewerbegebiet "Grünstreifen"	7.523	0
Verkehrsflächen	4.865	2.867
Feldweg	760	760
öffentliche Grünflächen	0	941
Summe m ²	41.505	41.505
Änderungsbereich 2:		
Wald- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		1.307

In einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, einem gesonderten Teil der Begründung, werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes für die Änderungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Für die bisherigen Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplans und deren Wirkungen war bislang aufgrund des Zeitpunkts der Erstaufstellung des Bebauungsplans keine Umweltprüfung erfolgt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB war von einer Umweltprüfung abgesehen worden.

Änderungspunkte der Begründung (aus der 1. Änderung)

II. Immissionsschutz:

Gemäß Berichts Nr. Y0150.006.01.001 vom 26.09.2023, erstellt durch Wölfel Engineering GmbH (Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehr sind die Wirkungen der Änderungen im Hinblick auf immissionssensible Nutzungen im und außerhalb des Plangebiets durch gewerbliche Anlagen und Verkehr überprüft.

Anlagenlärm

Die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Emissionskontingente müssen für den hier maßgeblichen „Bereich 2“ demnach nicht verändert werden.

Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergab sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung weiterhin nachzuweisen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass daneben ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes an Immissionsorten innerhalb des Plangebietes gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Die ursprünglichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz waren im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans entfallen. Sie werden durch die Festlegung von Emissionskontingenten im nördlich der MSP 35 gelegenen Bereich 1 und im südlich der MSP 35 gelegenen Bereich 2 unterschieden:

Emissionskontingente

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	LEKtags	LEKnachts
Bereich 1	65 dB(A)	55 dB(A)
Bereich 2	65 dB(A)	50 dB(A)

Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen.

Die Festsetzungen basieren auf Gutachten und Empfehlung des Ing.-Büros Wölfel (Höchberg). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und wird als Anlage 1 angehängt.

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gelten die Emissionskontingente des „Bereichs 2“.

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zu erwarten. Die für GE-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte werden damit tags und nachts auf dem gesamten Baufeld eingehalten.

Im Gewerbegebiet (Änderungsbereich 1) sind ausnahmsweise Wohnnutzungen nicht mehr zugelassen.

Sonstige schutzbedürftige Nutzungen / Räume (z.B. Büroräume) gemäß DIN 4109 sind zu beachten. Sie können von den Lärmemissionen abgewandt errichtet oder durch Dämmung von Außenwänden geschützt werden.

~~In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist, weswegen in den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel an zu schützenden Nutzungen nachts 45 dB(A) übersteigen, die Ausstattung von Räumen mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen empfohlen wird, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.~~

III. Wasserwirtschaft

(1) Abwasserbeseitigung

Durch die Veränderung der Grundstücksflächen auf Grund der Ansiedlung großflächiger Betriebe ist im Zuge der Planung für die Grundstücksentwässerung im Trennsystem eine Direktteinleitung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dachflächen in den Straßenseitengraben / Vorflutgraben möglich. Es bietet sich an, das unbelastete Dachflächenwasser direkt in den Vorflutgraben einzuleiten. Der quantitative und qualitative Nachweis der Einleitung in den Vorflutgraben ist vorher zu führen. Die Kapazität des Grabenprofils, bzw. Verrohrung des Grabens entlang der Grundstücksgrenze ist zuvor nachzuweisen, die Einleitungsstelle ist fachgerecht herzustellen.

Das Oberflächenwasser des Außenbereichs soll an den Mischwassersammler angeschlossen werden, der das Mischwasser in das angrenzende Regenüberlaufbecken einleitet.

Das Vorhaben der Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Graben wäre dem Landratsamt anzuzeigen, bzw. ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.

(2) Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt jedoch direkt an die Weitere Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen III und IV, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Kreuzwertheim dienen. Der Umgriff des Bebauungsplans liegt zudem teilweise im Bereich des vorgeschlagenen Vorbehaltsgebietes für die Brunnen III und IV, und teilweise im ermittelten Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen. Bei Maßnahmen in diesem Bereich ist somit mit erhöhter Sorgfalt zu handeln.

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

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Sollte die Trinkwasserversorgung des Geltungsbereiches durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden, ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind um die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind außerdem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

(3) Schutz vor Starkregen und Sturzfluten

Das Plangebiet ist flach in südöstlicher Richtung geneigt und teilweise von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, im Zuge geplanter baulichen Erweiterungen geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen vorzusehen.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden“

IV. Bodenschutz

(1) Alttablagerungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

(2) Vorsorgender Bodenschutz

Um den Zielvorgaben des Bodenschutzes gerecht zu werden, erfolgen durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg folgende konkrete Hinweise auf allgemeingültige Normen, Richtlinie und gesetzliche Regelungen:

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer bzw. einer hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird eine

- max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
- Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

V. Erschließungsstraßen – Zufahrt zur Kreisstraße

Bei der Erschließung der Grundstücke über die Kreisstraße MSP 35 sind folgende Punkte zu beachten:

Die Grundstückszufahrten dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße haben. Die Ausbildung der Grundstückszufahrten, notwendige Aufstellflächen, Anordnung von Toranlagen, etc. sind mit der Kreistiefbauverwaltung abzustimmen. Der Baubeginn der Erschließung ist der Tiefbauabteilung des Landkreises Main-Spessart mitzuteilen.

Eine eventuelle Bepflanzung entlang der Kreisstraße ist mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen. In der Regel sollten Bäume nicht näher als 8 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt gepflanzt werden.

Entlang der Kreisstraße wird innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ein einseitiger Gehweg angelegt und mit Straßenbeleuchtung versehen.

Die ursprünglich durchgehende Erschließungsstraße (Fl.Nr. 288/1 und 288/3) wird auf einen Stich im Südosten verkürzt. Die sonstigen Teilflächen werden neu den Gewerbegrundstücken incl. derer Erschließung zugeteilt (s. Hinweis im Bebauungsplan).

Die Erschließungen der Gewerbegrundstücke sind bzw. werden – auch auf Wunsch der Eigentümer hin - durch privatrechtliche Dienstbarkeiten gesichert. Dies ist durch die entsprechende Verteilung der zuvor im Eigentum des Marktes Kreuzwertheims befindlichen Flächen Fl.Nr. 288/3 und 288/1 gewährleistet.

Die Grundstücke Fl.Nr. 289/3, 287/2 und 287/3 bilden künftig mit Anteilen des Grundstücks Fl.Nr. 288/3 eine betriebliche Einheit. Sie werden über die geplante Stichstraße (südliche Teilfläche Fl.Nr. 288/3) erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 289/2 und 287/1 wird privatrechtlich über einen Anteil des Grundstücks Fl.Nr. 288/3 und das Grundstück Fl.Nr. 288/1 (beide Markt Kreuzwertheim) gesichert.

Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und Müllabfuhr ist / wird auf den privaten Grundstücken am Ende der Erschließungsstiche privatrechtlich zwischen Gemeinde und Eigentümern vereinbart.

Das Verbot der Zu- und Ausfahrten nördlich der Kreisstraße wird beibehalten. Allerdings ist es aufgehoben, wenn die Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. das Ortsschild an die östliche Grenze des Baugebiets (östl. Grenze Fl.Nr. 156/6) verschoben werden. Mit der Verschiebung besteht nach Angaben der Kreisstraßenverwaltung keine Notwendigkeit des Verbots der Zufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit. Gründe für die Verschiebungen (in einem gesonderten Verfahren) können u.a. der nördlich der Fahrbahn der Kreisstraße geplante Gehweg und die Ortsstraßenbeleuchtung sein.

VI. Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (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 (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 der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

VII. Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist in dem für Gewerbegebiete nötigen Umfang (1,6 m³ / Minute bzw. 96 m³ pro Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden) gesichert.

Weitergehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung z.B. für Gebiete mit großer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2 sind durch den jeweiligen Gewerbebetrieb zu gewährleisten.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrsicherer Schalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel „Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

VIII. Grünordnungsplanung - Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist keine neuer Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Es gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Dies wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplans angenommen.

Die Trennung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20 BauGB) und von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 war bisher nicht klar (ausreichend bestimmt) geregelt.

Es werden zwar bisher festgesetzte „Grünflächen“ in Gewerbe- und Verkehrsflächen umgewandelt, jedoch werden diese als Bestandteile der Gewerbeflächen (und der überbaubaren Grundstücksfläche) eingeordnet, nicht als (eigenständige) Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Da auch schon vor Änderung des Bebauungsplans auf 20 % der Grundstücksfläche (GRZ = 0,8) Vegetations- / Grünflächen nachzuweisen sind, ergibt sich hier insgesamt keine erhöhte Art und Intensität der bisher zulässigen Nutzung, lediglich eine Umverteilung im Gebiet. Damit wird kein Ausgleich erforderlich.

Die mit den randlichen Grünstreifen beabsichtigte Einbindung des Gewerbegebiets wird durch die neuen, quanti- und qualifizierten Pflanzgebote innerhalb der Randstreifen vielmehr konkretisiert. Die sonstige „innere Durchgrünung“ wird zu Gunsten der flexibleren Nutzbarkeit der Gewerbeflächen der Binnenaufteilung von Vegetationsflächenanteilen innerhalb der Grundstücke überlassen.

Die Belange von Natur und Landschaftspflege werden darüber hinaus neu durch Entwicklung eines naturbetonten Waldrands mit naturbetont gestalteten Wasserrückhaltegräben

berücksichtigt. Dabei sind der Wasserrückhalt von Oberflächenwasser des südlich an das Gewerbegebiet Wiebelbach III (Fl.Nr. 299, 300, Teilfläche von Fl.Nr. 298 – alle Gmk. Wiebelbach, Eigentum Markt Kreuzwertheim, ca. 1.307 m²) sowie die Förderung der allgemeinen Artenvielfalt (v.a. Laichgewässer für Amphibien) hervorzuheben.

Die entsprechenden Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Es sind folgenden Maßnahmen vorgesehen

- Modellierung der Geländemulden als Muldenkette in amorpher Ausbildung mit asymmetrischen Böschungen und unterschiedlichen Tiefen unter Einbeziehung des angrenzenden Grabens,
- Einbau überschüssigen Erdaushubs auf den Planungsgrundstücken,
- Zulassen der natürlichen Eigenbegrünung,
- Erhalt eines Teils bestehender Sukzessionsgebüsche.

Hinweis: Es sind hierbei Konflikt vermeidende Maßnahmen für die Haselmaus und geschützte Vogelarten zu beachten.

IX. Artenschutzrechtlicher Beitrag

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ergeben sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen neuen Rahmenbedingungen im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die durch die Änderungen bedingt sind und die den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Vorhaben unvermeidbar entgegenstehen.

1. Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt jedoch den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung zu.

Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden bzw. bereits alle Voraussetzungen für eine Ausnahme geschaffen sind.

2. Wirkungen des Vorhabens

Zu betrachten sind insbesondere:

- Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen,
- Rodungen von bestehenden Obstbäumen, Gehölzen
- Störungen durch Lärm, Erschütterung und Beunruhigung im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen, sowie durch die Nutzung des Baugebietes.

3. Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- + Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober unter fledermausfachlicher Begleitung zu entfernen.
Die Baumabschnitte oder Bäume sind fachgerecht zu entnehmen (Entfernung bis 500 m) an Bäumen anzubringen oder einzusetzen.
- + Baufeldräumung im Änderungsbereich 2 der 2. Änderung; Beachtung der Ansprüche der Haselmaus:
Freimachen des Baufelds (Gehölzschnitt ohne Bodeneingriff) nur in der Zeit vom 1.12. bis 28.02., danach Erdarbeiten ab Mitte April oder
Gehölzschnitt auch außerhalb der o.a. Schnittzeiten sowie die nachfolgenden Erdarbeiten ab Mitte April, wenn unmittelbar vor dem Gehölzschnitt nach einer Durchsichtung durch eine Fachkraft keine Freinester festgestellt werden.

- + Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach- und Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 1.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn
 - zuvor zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder
 - eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- + Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese durch eine fachlich geeignete Person auf ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Der Abrisszeitpunkt ist auf Grundlage der Ergebnisse dieser Begehung zu wählen:
 - Gebäude mit Brutplätzen von Vögeln oder Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. abgerissen werden. Ein Abbruch zwischen 01.03. und 30.09. ist möglich, wenn in dem Winter vor Abriss zwischen 01.10. und 28.02. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
 - Gebäude mit möglichen Winterquartieren von Fledermäusen dürfen nicht zwischen 01.10. und 30.04. abgerissen werden. Ein Abbruch innerhalb dieses Zeitraums ist möglich, wenn im Sommer vor dem Abriss zwischen 01.05. und 30.09. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Winterquartiere von Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
- + Großflächige Fenster, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

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

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen sind **nach derzeitiger Kenntnis** nicht erforderlich. Die unter 3.1 aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen reichen aus, um Verbotstatbestände auszu-schließen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich beim Einwandern geschützter Arten die Grundlage für die Beurteilung von Verbotstatbeständen ändern können.

4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen z.B. an Glasfassaden, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Aufgrund der Bestandsaufnahmen, der Datenlage und der vorkommenden Lebensräume sind hier (potentiell) betroffen:

Säugetiere (außer Fledermausarten)

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen

Fledermausarten (Chiroptera)

sind nach Relevanzprüfung potentiell betroffen (mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Plangebiet in Form eines möglichen Quartierbaums vorgefunden Stand 10/2023).

Haselmaus (Muscardinus avellanarius)

Vorkommen der Haselmaus sind im Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des dortigen Lebensraumangebots (Brombeergebüsche) nicht auszuschließen.

Eine Schädigung / Störung wird nicht prognostiziert, da die Lebensraumstruktur nach erhalten bleibt und nur im Verhältnis zu den Reviergrößenansprüchen der Art nur kleine Flächen betroffen sind.

Eine Tötung / Verletzung ist durch geeignete, Konflikt vermeidende Maßnahmen zu vermeiden, insbesondere durch Gehölzschnitt zwischen 1.12. und 28.02. mit anschließenden Erdarbeiten ab Mitte April (nach Winterschlaf der Art).

Alternativ sind auch Gehölzschnitt außerhalb der o.a. Schnittzeiten und nachfolgende Erdarbeiten ab Mitte April möglich, wenn nach Durchsuchung durch eine Fachkraft keine aktuell besetzten Lebensstätten in den Gehölzen (Freinester) angetroffen werden.

Reptilien

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

Amphibien

Geschützte Arten sind projektspezifisch nicht betroffen.

Libellen

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

Käfer

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

Tagfalter

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

Sonstige geschützte Tierarten

sind nach Relevanzprüfung nicht betroffen.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Tötungen, wenn sich durch Betrieb von Gebäuden und Außenanlagen das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

4.2.1 Übersicht über das (potentielle) Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Die (potentiell) vorkommenden Vogelarten lassen sich im Wesentlichen den ökologischen Artengilden zuordnen:

- der „offenen strukturreichen Kulturlandschaft“ (Acker- und Wiesenflächen)
- der „Siedlungsbereiche“
- sowie am südlichen Rand Arten der „Waldränder und Wälder“

ökologische Gilde der „Offenen, strukturreichen Kulturlandschaft“

Die Ackerflächen des Plangebiets konnten vor Bebauung von typischen Feldvogelarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze und ggf. auch Rebhuhn besiedelt werden.

Zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans ist das Gewerbegebiet in einer Dichte bebaut, die eine Besiedlung durch o.a. unwahrscheinlich macht. **Bestandsaufnahmen der Avifauna in östlich angrenzenden Flächen (4- 6/2023) wiesen keine entsprechenden Artvorkommen aus.**

Eine Schädigung durch Entzug von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der baulichen Anlagen und der Nutzungsänderung von Acker / Wiesenflächen zum Gewerbegebiet wird unter Beachtung der unter Kap. 3.1. aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen ausgeschlossen, nachdem die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Es verbleiben aber nach dem Eingriff qualitativ und quantitativ ausreichende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Naturraum.

Ein signifikantes erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko wird nicht prognostiziert.

Ökologische Gilde der „Siedlungsbereiche“

Arten der Siedlungen wie Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling, Girlitz oder die Schleiereule nutzen den Bereich potentiell als Nahrungsraum. Eine erhebliche Veränderung der Habitatbedingungen für die Arten der ökologischen Gilde der Siedlungen ist aus dem Vorhaben nicht abzuleiten. Das Potenzial möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird erhöht. Ein signifikantes erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko wird nicht prognostiziert.

Ökologische Gilde der „Waldränder und Wälder“:

Am südlichen Gebietsrand **und im Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplans** befinden sich Waldränder. Dort ist mit Vorkommen typischer Heckenbrüter (Goldammer, Bluthänfling, Baumpieper, Heckenbraunelle,...) zu rechnen. Es sind durch das geplante Gewerbegebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen, **lediglich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Fördermaßnahmen**. Eine Schädigung tritt nicht ein. Zu erwarten ist eine Erhöhung des Angebots an möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die festgesetzten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen **und die Waldrandgestaltung**.

Es ist keine wesentliche Störung durch weitere Bebauung zu erwarten.

Ein signifikantes erhöhtes Verletzungs- und Tötungsrisiko wird nicht prognostiziert.

5. Gutachterliches Fazit

Vertieft geprüft wurden nach einer Relevanzprüfung folgende Tierarten, -gruppen und ökologischen Gilden:

- Vogelarten:
 - ökologische Gilde der Siedlungsbereiche (randlich).
 - ökologische Gilde der Waldränder und Wälder (randlich).
 - ökologische Gilde der strukturreichen, offenen Kulturlandschaft (hier: Ackerland/ Wiesen, Streuobstbestände).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sollen in der Satzung als Festsetzungen aufgeführt werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Damit stehen der Satzung **unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen** derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

X. Verfahren

- Der Marktgemeinderat Kreuzwertheim hat in der Sitzung vomdie 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2023 bis 10.01.2024 frühzeitig beteiligt.
- Zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.11.2023 wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.12.2023 bis 10.01.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung beteiligt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2024 wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vombis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung beteiligt.
- Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberdürrbach, den 14.11.2023 / 08.10.2024 /
18.02.2025

Markt Kreuzwertheim, den

.....
Martin Beil

Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7

97080 Würzburg

0931/287244, info@mb-landschaftsplanung.de

.....

Thoma, Erster Bürgermeister