



**Markt Großheubach**

Landkreis Miltenberg

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Wegscheide“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 24. Juni 2025



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

## **Gliederung**

### **Anlass**

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

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

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

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

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

- 4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 4.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplan
- 4.3 Erkundung des Bodenaufbaus
- 4.4 Immissionsschutz

#### **5. Verkehr**

- 5.1 Äußere Erschließung
- 5.2 Innere Erschließung

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

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

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

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### **8. Flächenbilanz**

#### **9. Anlagen**

## Anlass

Aktuell suchen mehrere Großheubacher Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach passenden Gewerbegrundstücken. Der Markt kann ihnen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung stellen, da innerhalb der Gemarkung nur noch sehr wenige Grundstücke unbebaut sind und diese von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das letzte Gewerbegebiet „Auweg“ wurde vor über 20 Jahren erschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 06.04.2000 rechtskräftig. In diesem Gebiet sind noch sieben Grundstücke unbebaut. Die sonstigen Gewerbegebiete „Großheubach Süd I und II“ stammen aus den Jahren 1977 und 1980. In diesen Gebieten ist lediglich noch ein Grundstück nicht entwickelt.

Das Plangebiet bietet sich durch seine Lage in idealer Weise an, da es verkehrlich über die St 2309 gut erschlossen und unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen anschließt. Hierdurch können u.a. Synergieeffekte mit den benachbarten Betrieben der südwestlich angrenzenden Gebiete genutzt werden, da auch dort zahlreiche Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ansässig sind und die Betriebe von der Nutzungsvielfalt untereinander profitieren können.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wegscheide“ aufzustellen.

## 1. Bestand und Planung

### 1.1 Bestand

Das ca. 3,5 ha (ohne äußere Erschließung) große Plangebiet erstreckt sich zwischen der Staatsstraße St 2309 im Südwesten und einem landwirtschaftlichen Weg im Nordosten auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Lediglich im Süden befinden sich Teilflächen, die ein Gartenbaubetrieb bewirtschaftet.



Luftbild Bayernatlas, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Vom Fuß des Spessarthanges im Nordosten fällt das Gelände bis zur Staatsstraße um ca. 4,0 m bis 6,5 m. Dies entspricht einem Gefälle zwischen ca. 2,6 – 3,6 %. In Nordwest-Südost-Richtung beträgt der Höhenunterschied lediglich ca. 1,30 m. Die Neigung beträgt ca. 0,7%.

# Bebauungsplan „Wegscheide“



Blick von der Zufahrt in nördliche Richtung



Blick von der Zufahrt in südliche Richtung



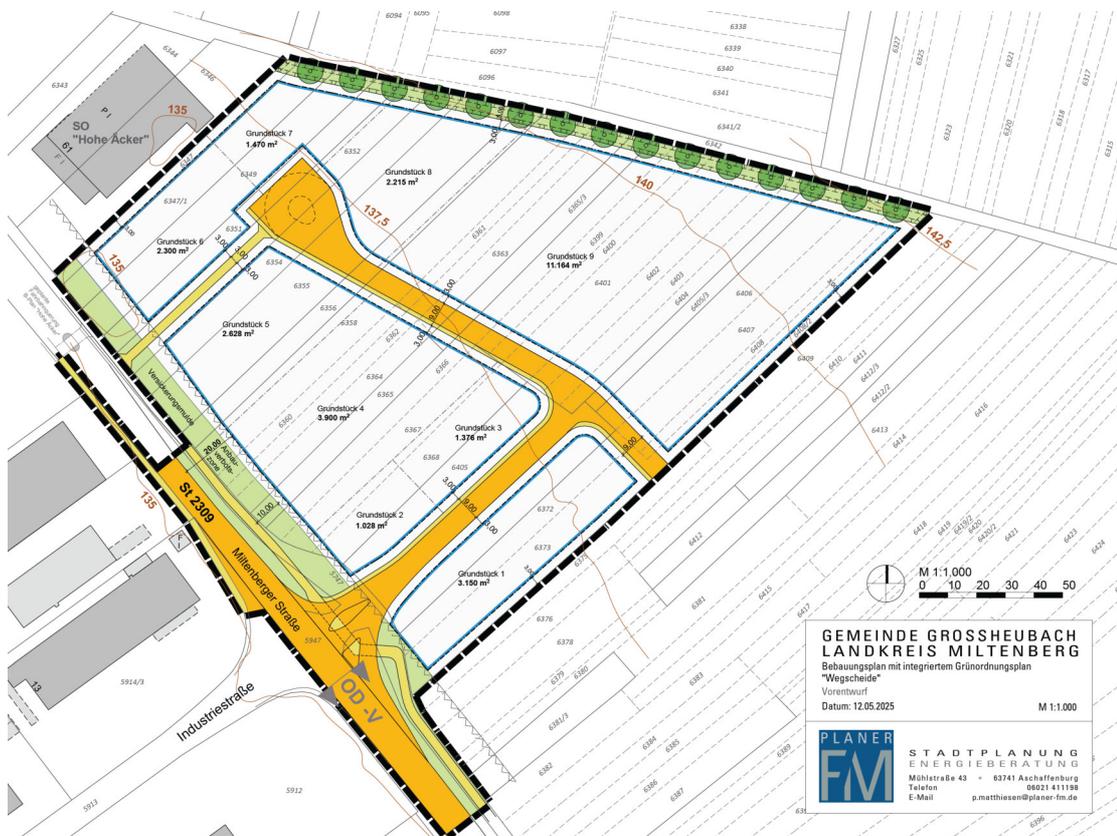
Die Zufahrt ins Gebiet und



der verschwenkte Radweg

Die verkehrliche Erschließung erfolgt gegenüber der Industriestraße. Der Kreuzungsbereich mit Linksabbiegespur ist ausgebaut.

## 1.2 Planung



Planung mit Grundstückszuteilung, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Gewerbegebiet wird über eine Zufahrt gegenüber der Industriestraße erschlossen. In Gebietsmitte knickt die Hauptsächlichung rechtwinklig ab und endet

an ihrem nordwestlichen Ende mit einem Wendehammer. Im Südosten verläuft die Straße bis an die Geltungsbereichsgrenze, um zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglichen zu können. Ein Fußweg verbindet den Wendehammer mit der Straatsstraße und schafft dadurch eine kurze Verbindung zum nördlich gelegenen Discounter. Die öffentlichen Flächen ermöglichen dadurch einen Ringschluss für die Trinkwasserversorgung.

Aktuell sind neun Gewerbegrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 1.028 m<sup>2</sup> und 11.164 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Baugrundstück 1 wird einem dort ansässigen Gartenbaubetrieb zugeteilt. Auf diesem Gelände befindet sich ein Brunnen zur Pflanzenbewässerung. Darüber hinaus verfügt der Grundstückseigentümer über weitere Flächen südöstlich angrenzend.

Auf den Grundstücken können Gebäude bis zu einer Höhe von 15,0 m entwickelt werden. Dieses Maß orientiert sich an der Höhe der umliegenden Gewerbegebiete.

Nach Norden und Süden wird das Areal durch zwei jeweils 10 Meter breite Grünstreifen eingefasst, wobei der südliche gleichzeitig als Mulde für die Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen dient.

## 2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Großheubach am östlichen Rand von Großheubach nördlich der St 2309 und wird

- im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 6342 (landwirtschaftlicher Weg),
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 6409 und 6375,
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 5747 und 5947 (St 2309 jeweils geschnitten) sowie
- im Westen vom Flurstück mit der Fl. Nr. 6346 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Großheubach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 6347, 6347/1, 6349, 6351, 6352, 6354, 6355, 6356, 6358, 6360, 6361, 6362, 6363, 6364, 6365, 6365/3, 6366, 6367, 6368, 6372, 6373, 6399, 6400, 6401, 6402, 6403, 6404, 6405, 6405/3, 6406, 6407, 6408 und 6408/2 (alle jeweils vollständig) sowie Fl. Nrn. 5747 und 5947 (beide jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 38.738 m<sup>2</sup>.

## 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Flächennutzungsplan (Auszug)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof, Feuerwehr sowie öffentliche Reservefläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

### 3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht keine Bebauungsplan.

## 4. Weitere Fachplanungen

### 4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde das Büro für Umweltplanung, Frau Dr. Rühl beauftragt. Aus dem Bericht mit Datum vom 19.06.2025 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

#### 4.1.1 *Abschichtung*

- *Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann*  
*Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Fische, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer Pflanzen und geschützte Biotope*
- *Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann*

#### **Fledermäuse**

*Das Plangebiet ist insbesondere als Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen. Die linearen Strukturen im Plangebiet (Feldwege, Straßen, Gehölzstrukturen, etc.) eignen sich für Jagd- und Transferflüge. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Strukturen für Nahrungsflüge teilweise wegfallen. Die Grenzlinien entfallen als Strukturen für Jagdflüge jedoch nur temporär. Gehölze oder Gebäude, die Fledermäusen als Quartier dienen können, sind von dem Eingriff nicht direkt betroffen. Potenzielle Quartiermöglichkeiten bietet im Untersuchungsraum ausschließlich ein Baum am westlichen Rand des Plangebiets, der eine Baumhöhle aufweist. Sollte dieser Baum beim Eingriff gerodet werden, sind eine entsprechende Kontrolle und ein Quartierausgleich vorzunehmen.*

#### **Vögel**

*Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 23 Vogelarten nachgewiesen, wovon sieben Arten reine Nahrungsgäste sind. Für sechs Arten liegt lediglich eine Brutzeitfeststellung vor. Das Untersuchungsgebiet (UG) für die Brutvogelkartierung umfasste neben dem Plangebiet (PG) weitere angrenzende Acker- und Weinanbauflächen im Norden und Osten sowie die Ausläufer des Wohn- und Gewerbegebiets im Süden und Westen. Entsprechend des untersuchten Lebensraums handelt es sich um Arten des Siedlungsrandes und des (gehölzdurchsetzten) Offenlandes.*

*Nördlich des PG wurden Grünfinken einmalig innerhalb der Wertungsgrenzen festgestellt, was als Brutzeitnachweis gilt. Ein weiterer Brutzeitnachweis wurde für die Elster westlich des PG erbracht. Girlitz, Stieglitz und Bluthänfling wurden als Nahrungsgäste innerhalb des PG auf dem Gelände der Baumschule erfasst. Östlich des PG wurde ein Mäusebussard auf einem Nahrungsflug entlang der Ackerflächen dokumentiert. Eine Kolonie Haussperlinge brüten im Gebäude des Supermarkts außerhalb des PG.*

*Innerhalb des PG besteht für keine Vogelart ein Brutnachweis bzw. Brutverdacht. Für weitere nicht wertgebende Vogelarten wie unter anderem Rotkehl-*

chen, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise besteht ein Brutverdacht im UG. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Außerdem ist der Verlust potenzieller Quartiermöglichkeiten durch das Installieren von Nistkästen zu kompensieren.

### **Reptilien**

Es wurden 12 Reptilienmatten innerhalb geeigneter Bereiche im Plangebiet und Umgebung ausgebracht. Diese wurden zusätzlich zu den generellen Sichtkontrollen im Untersuchungsgebiet an zwei Terminen kontrolliert. Die Kontrolle der Reptilien Matten führte zu keinem Nachweis von Reptilienarten. Auch die Sichtkontrollen erbrachten keine Nachweise. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Reptilienarten, wie Zauneidechse und Schlingnatter, kann daher sicher ausgeschlossen werden.

## 4.1.2 Maßnahmenübersicht

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

#### **V 01 Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

#### **V 02 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn**

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen Tieren hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder anderen Tieren sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

### Kompensationsmaßnahmen

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

#### **K 01 Installation von Nistkästen**

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem Gehölzbewuchs sind an geeigneten Standorten im PG insgesamt 3 Nistkästen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

#### **K 02 Hochstaudenflur für Finkenvögel (Bluthänfling, Stieglitz)**

Für den Verlust der Gehölzstruktur im Osten des PG ist eine Pflanzung einer Hochstaudenflur im räumlichen Zusammenhang zur Kompensation vorzusehen. Die Pflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft\*(Liste bevorzugter Arten s.u.). Die Staudenflur ist als Nahrungsressource zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Große Klette (*Arctium lappa*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

### Empfohlene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

#### **E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen**

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

#### **E 02 Regionales Saatgut**

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

#### **E 03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden**

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).

#### **E 04 Vermeidung von Vogelschlag**

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist unzulässig. Des Weiteren sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

#### 4.1.3 Fazit

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering einzuschätzen. Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Brutreviere, es wird lediglich als Nahrungshabitat genutzt. Um den Verlust des Nahrungshabitats für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Stieglitz auszugleichen, wird die Anlage einer Hochstaudenflur als Kompensationsmaßnahme festgesetzt (K 02). Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszu-schließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V 01) einzuhalten. Außerdem sind Nistkästen für Höhlenbrüter als Kompensationsmaßnahme auszubringen (K 01).

Die Kartierung der Reptilien erbrachte keine Nachweise im Untersuchungsgebiet.

#### Notwendigkeit von Ausnahmen

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

### Ausnahmeerfordernis

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

Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 4.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Mit der Erarbeitung des Umweltberichts mit integrierter Grünordnungsplanung wurde das Büro für Umweltplanung, Frau Dr. Rühl beauftragt. Aus dem Bericht mit Datum vom 23.06.2025 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

*Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>6</sup>. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Methodik des Leitfadens lehnt sich an die Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.*

*Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Multiplikation der Eingriffsfläche in m<sup>2</sup> mit den Wertpunkten des jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) und der GRZ bzw. Eingriffsschwere. Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Bei der Fläche im Norden handelt es sich um eine interne Ausgleichsfläche, auf der eine Obstbaumpflanzung mit artenreichem Unterwuchs vorgesehen ist. Diese wird separat bilanziert. Der entstandene Kompensationsumfang wird hierbei angerechnet.*

*Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.*

*Abzüglich des entstandenen Kompensationsumfangs der internen Ausgleichsfläche, auf der eine Baumreihe geplant ist, ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **64.091,6 WP**.*

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

## 4.3 Geotechnische Erkundung

Um zu klären, ob der Boden versickerungsfähig ist, wurde vom Büro Anina GmbH & Co. KG, Angewandte Ingenieurgeologie & Altlastenuntersuchung/ -sanierung eine Erkundung des Bodenaufbaus durchgeführt. Aus dem Ergebnis dieser Erkundung mit Datum vom 07.02.2025 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### 4.3.1 *Bodenbeschaffenheit*

*Es herrschen anthropogene und uneinheitliche Baugrundbedingungen vor. Aufgrund dieser Bedingungen, der teils großen Abstände zwischen den Untersuchungspunkten und wegen der stichprobenartigen Untersuchungsmethodik geben die durchgeführten Sondierbohrungen nur einen punktuellen Einblick in die vorherrschenden Untergrund-*

verhältnisse. Der mit den Sondierungen festgestellte Wege- und Bodenaufbau wird wie folgt vereinfacht beschrieben.

#### **Oberflächenbefestigung**

Der Radweg und die Zufahrt zur „Baumschule“ sind asphaltiert. Der Asphaltbelag weist eine Dicke zwischen ca. 9 und 15 cm auf.

#### **Schicht 1 („Tragschicht“)**

Unter dem Asphaltbelag wurde ein ca. 10 - 40 cm mächtige Tragschicht aus sandigem Schotter und örtlich Sand-Kies, teils mit schluffigen Anteilen festgestellt. Diese Wegeoberbauten weisen örtlich auch Beimengungen von Asphaltresten und/oder Buntsandsteinbruch auf und sind von graubrauner, (rot)brauner oder roter Farbe.

#### **Schicht 2 („Auffüllboden“)**

Im Bereich des Geh- und Radweges wurde unter dem Straßenoberbau überwiegend rolliger Auffüllboden (Kanal-, Leitungsgrabenverfüllungen?, Geländeanschüttung?) angetroffen. Der anthropogene Boden besteht im Wesentlichen aus einem Gemenge aus Sand und Kies mit geringen schluffigen und steinigen Beimengungen. Es wurden Anteile an Ziegel-, Kohle- und/oder Betonresten sowie Buntsandsteinbruch angetroffen. Der Auffüllboden wurde bis in eine Tiefe von max. ca. 1,8 m unter GOK erbohrt und ist in Bereichen bestehender Grundleitungen bis in die Tiefe des Leitungsgrabens zu erwarten.

#### **Schicht 3 („Flugsand“)**

Unter den Auffüllböden bzw. durchwurzeltem Oberboden in den Grünflächen wurden überwiegend mittelkörnige Sande angetroffen. Diese (hell)braunen Flugsande weisen örtlich geringe schluffige Beimengungen und/oder (fein)kiesige Einschlüsse sowie Wurzeln auf. Die kalkhaltigen Sande wurden bis in Tiefen zwischen ca. 0,6 und 1,0 m unter GOK angetroffen.

#### **Schicht 4 („Sand-Kiese“)**

In die Tiefe folgen in allen Sondierungen Sande und Kiese des Mains in wechselnder Zusammensetzung. Örtlich wurden steinige Anteile („Maingerölle“) und/oder geringe schluffige Beimengungen bzw. Zwischenlagen beobachtet. Die Sand-Kiese wurden in verschiedenen Braun-, Beige- und Rottönen und bis zur maximalen Bohrtiefe von ca. 3,0 m unter GOK angetroffen.

Die Vorkenntnisse der geologischen Kartierung können somit grundsätzlich bestätigt werden. Nach den Ergebnissen der Rammsondierungen (DPH) kann die Festigkeit der einzelnen Bodenschichten wie folgt bezeichnet werden:

- Schicht 1 („Tragschicht“): mitteldicht bis dicht gelagert
- Schicht 2 („Auffüllboden“): unregelmäßig fest gelagert
- Schicht 3 („Flugsand“): locker bis mitteldicht gelagert
- Schicht 4 („Sand-Kiese“): überwiegend mitteldicht, teils mitteldicht bis dicht gelagert

Nach organoleptischem Befund (Farbe, Geruch) war der natürliche Boden im Bohrgut der Sondierungen unauffällig. Die Auffüllböden sind grundsätzlich als unspezifisch verdächtig zu bezeichnen.

#### 4.3.2 Grundwasser

Bei Ausführung der Feldarbeiten wurde in den bis zu ca. 3,0 m tiefen Sondierbohrungen kein freier Grundwasserspiegel festgestellt. In allen Sondierungen

wurde jedoch erhöhte Bodenfeuchte in verschiedenen Tiefen festgestellt, kennzeichnend für das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser. Typisch hierfür ist auch die örtlich begrenzte, oberflächige Pfützenbildung auf den benachbarten Ackerflächen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes (leichtes Hanggelände bzw. Hangfuß des Engelbergs) muss nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen mit dem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden.

Der Flurabstand zum Wasserspiegel des Mains beträgt nach Grafik Nr. 2 im Mittel ca. 15 m.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist bei den gepl. Baumaßnahmen zwar nicht mit Grundwasser, jedoch mit dem Andrang von Oberflächen-, Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Aufgrund dessen sind Maßnahmen zur Wasserentfernung als „offene“ Wasserhaltung (z.B. Pumpensümpfe, Bauzeitendrainage) einzuplanen. In niederschlagsarmen Jahreszeiten (Sommermonate) ist naturgemäß mit einem geringeren Wasserandrang zu rechnen.

#### 4.3.3 Analyseergebnisse / Beurteilung

##### **Asphaltanalyse nach PAK-Belastungen**

Die Analysenergebnisse zeigen, dass die Asphaltmischproben sowie die Sonderprobe nur geringe PAK-haltige Inhaltsstoffe aufweisen. Der Grenzwert der RuVA von 25 mg/kg wird in allen (Misch)Proben unterschritten. Gemäß RuVA-STB 01 wird der gesamte Ausbauasphalt der Verwertungsklasse A zugeordnet.

##### **Bodenuntersuchung gemäß Verfüll-Leitfaden Bayern / ErsatzbaustoffV**

Mit den orientierenden, chemisch-analytischen Laboruntersuchungen wurden in einer Bodenmischprobe grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastungen gemäß Ersatzbaustoffverordnung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im Eluat festgestellt. Die Bodenmischprobe BMP 1 ist der Materialklasse BM-F0\* zuzuordnen.

Eine Wiederverwendung gemäß den Tabellen der Anlagen 2 und 3 der Ersatzbaustoffverordnung vor Ort und/oder bei anderen Maßnahmen ist möglich, die bodenmechanische Eignung vorausgesetzt.

Drei Bodenmischproben weisen keine Belastungen gemäß Bayrischer Verfüllrichtlinie auf und sind somit in die Einbauklasse Z 0 („uneingeschränkter Einbau“ nach LAGA) einzuordnen.

#### 4.3.4 Homogenbereiche / Bodenkennwerte

Im Hinblick auf das Lösen, Laden, Fördern, Einbauen und Verdichten von Boden und Fels gelten die Vorgaben der DIN 18300:2019-09. In Anlehnung an die Ergebnisse der Feld- und Laborversuche und unter Berücksichtigung der geotechnischen Kategorie GK 1, kann der Untergrund in vier Homogenbereiche mit folgenden Kennwerten eingeteilt werden.

##### **Homogenbereich A (Schicht 1: „Tragschicht“)**

Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ )  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s

##### **Homogenbereich B (Schicht 2: „heterogene Auffüllböden“)**

Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ )  $1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s

**Homogenbereich C (Schicht 3: „Schwemmsand“)**

Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ )  $1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-4}$  m/s

**Homogenbereich D (Schicht 4: „Sand-Kiese“)**

Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ )  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s

**4.3.5 Wiederverwendbarkeit von Erdaushub**

Die bei Bautätigkeiten anfallenden Aushubmaterialien können aufgrund ihrer Verdichtbarkeitsklasse wie folgt, ihre umweltrelevante Unbedenklichkeit vorausgesetzt, wiederverwertet werden.

- **Tragschichtmaterial der Schicht 1 (= V 1):**  
Verwendungszweck: zur Grabenverfüllung oder ggf. zur Stabilisierung des Straßenplanums
- **heterogene Auffüllböden der Schicht 2 (= V 1 – V 2):**  
Verwendungszweck: zur Grabenverfüllung oder ggf. zur Stabilisierung des Straßenplanums; bei erhöhtem Schluffgehalt (V 2) ist auf den optimalen Wassergehalt des Bodens zu achten.
- **Flugsand der Schicht 3 (= V 1 – V 2):**  
Verwendungszweck: zur Grabenverfüllung oder ggf. zur Stabilisierung des Straßenplanums; bei erhöhtem Schluffgehalt (V 2) ist auf den optimalen Wassergehalt des Bodens zu achten.
- **Sand-Kiese der Schicht 4 (= V 1):**  
Verwendungszweck: zur Grabenverfüllung oder ggf. zur Stabilisierung des Straßenplanums Erdaushub ist generell durch Abdecken mit Folie gegen Niederschläge und Durchnässung zu schützen, um ihn besser händeln / wiederverwerten zu können.

**4.3.6 Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Nach DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ liegen die anstehenden Sand-Kiese mit den festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerten von  $k_f = 3,4 \times 10^{-5}$  m/s bis  $2,16 \times 10^{-4}$  m/s (= Korrekturwerte) innerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 sind die Korrekturwerte maßgebend, sodass aufgrund möglicher schluffiger Horizonte empfohlen wird, den  $k_f$ -Wert auf  $1,0 \times 10^{-4}$  m/s zu begrenzen.

**Anmerkung**

Grundsätzlich sind für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen die Vorgaben der DWA-A 138 (z.B. Auswirkungen auf das Umfeld, etc.), der DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der REwS zu beachten.

**4.3.7 Schlussbemerkung**

Hinsichtlich des Bodenschutzes (§ 4 des Bodenschutzgesetzes) ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies gilt auch für die Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials.

*Für die Entsorgung des im Zuge der Bauausführung anfallenden Erdaushubs sind weitere Beprobungen (gemäß LAGA PN 98 oder DIN 19698-6) und Analysen (z.B. gemäß Verfüll-Leitfaden Bayern, Ersatzbaustoffverordnung, ggf. DepV) vorzusehen.*

Die vollständige Erkundung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.4 Immissionsschutz

Mit der Erarbeitung der Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm wurde das Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG beauftragt. Aus dem Bericht mit Datum vom 16.01.2017 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 4.4.1 *Bewertung, Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise*

###### **Gewerbelärm**

*Die bei Ausschöpfung des ermittelten Geräuschkontingents verursachten Beurteilungspegel unterschreiten die für Gewerbelärm zulässigen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 bzw. die maßgebenden Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts um mindestens 6 dB. Somit ist sichergestellt, dass bei Ausschöpfung der zulässigen OW bzw. IRW durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe (Vorbelastung) keine relevante Erhöhung der Schallimmissionen erfolgt.*

*Für die südöstlich gelegene unbebaute Fläche, für die der rechtsgültige Flächennutzungsplan Gewerbegebietsflächen (G) darstellt, ergibt die flächenhafte Berechnung sowohl tagsüber als auch nachts die Einhaltung der zulässigen OW bzw. IRW.*

*An möglichen zu schützenden Nutzungen auf den GE-Flächen im Plangebiet selbst sind auf Grund des ermittelten Geräuschkontingents in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.*

*Das für die Gewerbeflächen ermittelte Geräuschkontingent stellt im Tageszeitraum keine Einschränkung für übliche Gewerbebetriebe dar, für einen Nachtbetrieb kann es zu Einschränkungen kommen. Die Kontingente können ggf. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet überprüft und evtl. im Nachtzeitraum auf Teilflächen erhöht werden.*

*Für die Festsetzungen im Bebauungsplanes wird folgende Formulierung vorgeschlagen:*

*Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:*

*Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)*

Gewerbegebiet	
<i>L<sub>EK</sub> tagsüber</i>	<i>L<sub>EK</sub> nachts</i>
65	50

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.*

*Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.*

*Für die Begründung zum Bebauungsplan wird folgende Formulierung vorgeschlagen: Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde für die Gewerbegebietsfläche das zulässige Geräuschkontingent so festgelegt, dass bei dessen*

*Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. So ist sichergestellt, dass die zusätzlichen Gewerbelärmimmissionen bei einer Ausschöpfung der IRW durch die vorhandenen Immissionen nicht relevant zu den Gesamtimmissionen beitragen.*

*Die Einschränkung des zulässigen Kontingents ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet nordwestlich des Plangebietes sowie durch mögliche schützenswerte Nutzungen im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet.*

*Die Einhaltung des festgesetzten Geräuschkontingents ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691, Abschnitt j nachzuweisen.*

*An möglichen zu schützenden Nutzungen auf den Gewerbegebietsflächen im Plangebiet selbst sind auf Grund des ermittelten Geräuschkontingents in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.*

*Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.*

### **Verkehrslärm**

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen liegen im südwestlichen Randbereich über den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005-1 für GE-Gebiete. Es treten im Nahbereich der Staatsstraße 2309 tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) auf. Deshalb sind für zu schützende Nutzungen (Büroräume, Wohnnutzungen) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen der Vorzug zu geben ist.

Als aktive Maßnahme kommt auch in Betracht, durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützende Wohnnutzungen in dem von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 betroffenen Bereich von bis zu 32 m zur Straßenmitte der St 2309 und Büronutzung im Abstand bis zu 22 m auszuschließen. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden und da in dem von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 betroffenen Bereich evtl. nur wenige zu schützende Nutzungen entstehen, können im vorliegenden Fall auch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend sein.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schützenswerten Räumen wird gemäß DIN 4109 gewährleistet, wenn die in Tabelle 8 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der "maßgeblichen Außenlärmpegel" eingehalten werden. Für Straßenverkehrslärm ist dabei der „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus dem für den Tag berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB zu ermitteln.

Im Plangebiet treten während des Nachtzeitraumes Immissionen von mehr als 45 dB(A) in einem Abstand bis zu 125 m zur Straßenmitte der St 2309 auf. Daher sind in diesem Bereich für Räume mit Schlaffunktion zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Dies kann durch eine Orientierung von Ruheräumen auf die der St 2309 abgewandte Gebäudeseite oder durch die Ausstattung der Ruheräume mit Lüftungsanlagen geschehen. Wenn Betriebsleiterwohnungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, kann darauf verzichtet werden, eine Orientierung der Ruheräume oder Lüftungsanlagen für Ruheräume festzusetzen.

*Für die Festsetzungen im Bebauungsplanes wird folgende Formulierung vorgeschlagen:*

*Für zu schützende Nutzungen (Aufenthalts- bzw. Büroräume) ist der Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB.*

*Ruheräume (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) in einem Abstand von bis zu 125 m zur Straßenmitte der St 2309 sind auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Ersatzweise sind sie mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.*

Für die Begründung zum Bebauungsplan wird folgende Formulierung vorgeschlagen: *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen im Gewerbegebiet werden tagsüber in einem Bereich bis 22 m und nachts bis 32 m zur Straßenmitte der Staatsstraße St 2309 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten und nachts weitestgehend. Daher wird auf die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Der mit der Überschreitung der Orientierungswerte einhergehende Konflikt wird in diesem Bereich durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst (Schalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 sowie Orientierung von Ruheräumen bzw. ersatzweise Lüftungseinrichtungen für Ruheräume).*

Die vollständige Geräuschkontingentierung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Das Gewerbegebiet ist über die Miltenberger Straße (St 2309) erschlossen. Die Zufahrt ins Plangebiet liegt gegenüber der Industriestraße und ist mit einer Linksabbiegespur ausgebaut.

Da die Straßeneinmündung in das Gewerbegebiet nicht auf das Verkehrsaufkommen ausgelegt ist, wird der Einmündungsbereich in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt aufgeweitet. In diesem Zusammenhang wird auch der überörtliche Radweg, der im Bereich der Zufahrt weit von der Fahrbahnkante zurückspringt, näher an den Fahrbahnrand geschoben.

Um auch fußläufig verkehrssicher aus dem Gewerbegebiet auf die gegenüberliegende Seite der Staatsstraße gelangen zu können, ist im nördlichen Bereich ein Fahrbahnteiler notwendig. Dieser wird nachrichtlich in den Plan übertragen und ist über den Bebauungsplan Sondergebiet „Hohe Äcker“ Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich gesichert.

### **5.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung sieht eine 7,50 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten einseitigen Gehweg vor. Der Wendehammer und der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße wird durch einen 3,0 m breiten Gehweg verbunden, wodurch eine kurze Fußwegverbindung zum nördlich gelegenen Discounter hergestellt wird.

Die Querschnittsbreiten sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr in dem kleinen Gewerbegebiet aufnehmen zu können.

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

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Diese Menge kann bereit gestellt werden, indem die Trinkwasserleitung entsprechend verlängert wird.

Die Planung ist noch nicht abgeschlossen und wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

### **6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung des im Gewerbegebiet „Wegscheide“ anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

#### **6.2.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Schmutzwassersammler in der Industriestraße.

Die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge ist gering, sodass die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sichergestellt werden kann.

#### **6.2.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die 10 m breite Versickerungsmulde entlang der Staatstraße geleitet und dort über die belebte Oberbodenschicht versickert. Um das notwendige Gefälle bei dem nahezu ebenen Gelände herstellen zu können, wird die Erschließungsstraße über bestehendem Gelände ausgebaut. Hierzu wird lediglich der Mutterboden abgeschoben und die Straße auf den gewachsenen Boden gebaut.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Gewerbegrundstücken erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück. Der Nachweis ist jeweils mit dem Bauantrag zu führen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

#### **6.2.3 Oberflächenwasser**

Sofern erforderlich wird der öffentliche Grünstreifen am nördlich Rand so ausgebildet, dass über diesen das anfallende Oberflächen vom Spessarthang aufgenommen werden kann.

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

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbliche Flächen, die noch entwickelt werden können, sind innerhalb der Großheubacher Gemarkung begrenzt. Deshalb sollen die noch unbebauten Flächen vor Allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch können u.a. Synergieeffekte mit benachbarten Betrieben der südlich angrenzenden Gebiete genutzt werden, da auch dort zahlreiche Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ansässig sind und die Betriebe von der Nutzungsvielfalt untereinander profitieren können.

Bei der Ansiedlung von Betrieben favorisiert der Markt Großheubach solche, die auf kleiner Fläche möglichst zahlreiche und qualifizierte Arbeitsplätze schaffen.

Diese Zielsetzung wird auch deshalb für die einzig richtige gehalten, da das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie in seinem Schreiben vom 24.01.2020 zum Thema „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe durch die Landesplanungsbehörde“ bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sehr strenge Anforderungen gestellt hat, um den Flächenverbrauch eindämmen zu können.

Aus diesem Grund sind Gewerbebetriebe mit ausschließlich Lager- oder Kfz-Abstellfläche unzulässig.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass notwendige Betriebsabläufe auf den Gewerbehöfen durch den größeren Ruhebedarf kirchlicher und kultureller Einrichtungen eingeschränkt werden könnten.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Nutzungsziel zuwiderlaufen. Sie haben stattdessen in den benachbarten Industrie- und Gewerbegebieten die Möglichkeit sich anzusiedeln

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll sichergestellt werden, dass die letzten verbliebenen gewerblichen Flächen innerhalb der Gemarkung vor allem dem produzierenden Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugeführt werden können.

Somit sind im Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist die Notwendigkeit für eine Wohnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Um sicherstellen zu können, dass Wohnungen untergeordnet bleiben, sind Wohnungen jedoch in die Gewerbegebäude zu integrieren und es wird je Grundstück nur eine Wohnung zugelassen. Freistehende Wohnhäuser werden nicht zugelassen, um zu verhindern, dass eigenständige Parzellen gebildet werden, auf denen nur das Wohnhaus steht, das Anwesen später veräußert wird und deren Eigentümer Wohnruhe einklagen, wodurch wiederum die Gewerbetreibenden in ihren betrieblichen Möglichkeiten eingeschränkt werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 15,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Dieses Maß ermöglicht z.B. die Realisierung von 4 Geschossen bei Bürogebäuden und lässt Spielraum, um bei Flachdächern auf dem Dach auch noch Fotovoltaikmodule aufstellen zu können.

### 7.2.2 Grundflächenzahl

Mit 0,8 wird für die Grundflächenzahl der Orientierungswert nach BauNVO festgesetzt.

### 7.2.3 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Begrenzung der Bauhöhen, die festgelegten Baugrenzen und

die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze die bauliche Dichte auf den Grundstücken ausreichend geregelt wird.

### 7.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Hierbei sollen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zugelassen werden, wenn diese den seitlichen Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO beachten.

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

Um eine harmonische Eingrünung des Gewerbegebiets sicherstellen zu können, wird gefordert, dass zum landwirtschaftlichen Weg ein 10,0 m breiter Grünstreifen anzulegen ist, der als Blühstreifen auszubilden und mit Sträuchern zu bepflanzen ist.

## 8. **Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	29.231 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	3.282 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	6.225 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>38.738 m<sup>2</sup></b>

## 9. **Anlagen**

### 9.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom 19.06.2025

### 9.2 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom 23.06.2025

### 9.3 Erkundung des Bodenaufbaus

Anina GmbH & Co. KG, Angewandte Ingenieurgeologie & Altlastenuntersuchung/ -sanierung, Pfungstädter Straße 48 in 64297 Darmstadt mit Datum 07.02.2025

### 9.4 Geräuschkontingentierung, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm

Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 15 in 97204 Höchberg mit Datum vom 16.01.2017

Aschaffenburg, den 24. Juni 2025

Großheubach, den \_\_.\_\_.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

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

**Der 1. Bürgermeister des**  
**Marktes Großheubach**