



**Markt Großheubach**

Landkreis Miltenberg

**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des  
Bebauungsplans**

**„Wegscheide“**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 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. Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Flächennutzungsplan

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

- 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3.2 Umweltbericht
- 3.3 Erkundung des Bodenaufbaus

#### **4. Verkehr**

- 4.1 Motorisierter Individualverkehr
- 4.2 Geh- und Radwege

#### **5. Ver- und Entsorgung**

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz-, Niederschlags- und Oberflächenwasser

#### **6. Zeichnerische Darstellungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.3 Öffentliche Grünflächen

#### **7. Anlagen**

## Anlass

Aktuell suchen mehrere Großheubacher Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach passenden Gewerbegrundstücken. Der Markt Großheubach 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 nur noch sieben Grundstücke unbebaut. Für eines davon wird aktuell der Bauantrag erarbeitet. 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.

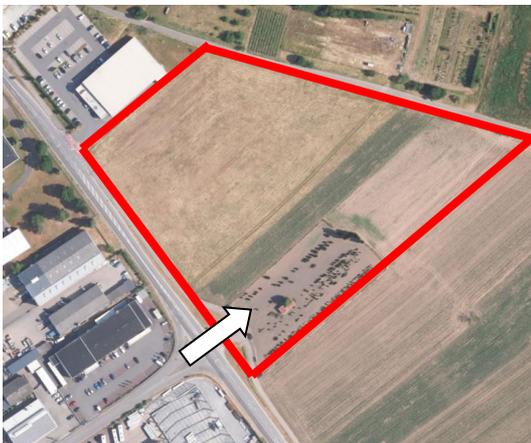
Das Plangebiet bietet sich durch seine Lage in idealer Weise an, da es verkehrlich über die St 2309 gut erschlossen und unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen anschließt. Hierdurch können u.a. Synergieeffekte mit den benachbarten Betrieben der südwestlich angrenzenden Gebiete genutzt werden, da auch 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 Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Wegscheide“ zu ändern.

## 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%.

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Wegscheide“



Blick von der Zufahrt in nördliche Richtung



Blick von der Zufahrt in südliche Richtung



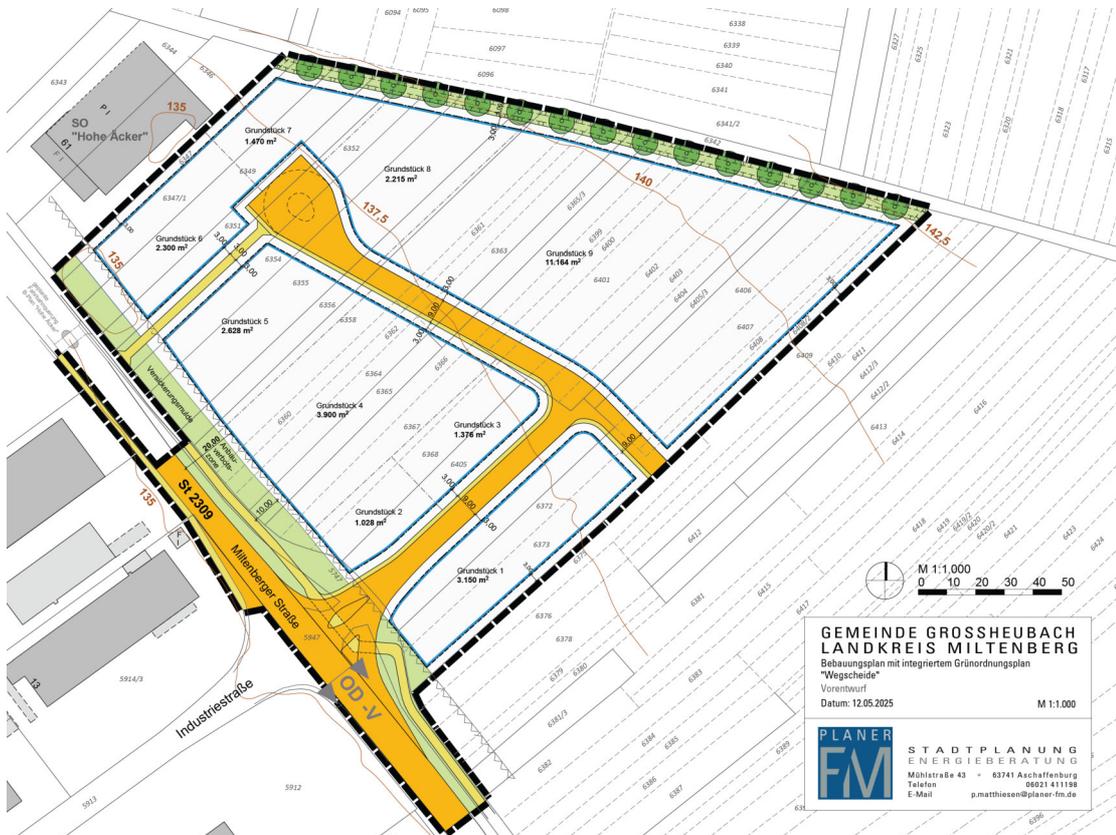
Die Zufahrt ins Gebiet und



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 Haupteerschließung 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. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan



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

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof, Feuerwehr sowie öffentliche Reservefläche dargestellt. Über das Gelände verläuft eine 20 kV-Freileitung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Da die Flächen für den Gemeinbedarf vom Markt Großheubach nicht mehr benötigt werden und ein Bedarf nach Gewerbeflächen besteht, wird der Flächennutzungsplan entsprechend der Planung im Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 3. Weitere Fachplanungen

### 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde das Büro für Umweltplanung, Frau Dr. Rühl beauftragt. Aus dem Bericht mit Datum vom 10.04.2025 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

#### 3.1.1 *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 Rotkehlchen, 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.*

### 3.1.2 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 Baufelddräumung 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.*

#### **3.1.3 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 auszuschließen, 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 der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

#### **3.2 Umweltbericht**

Mit der Erarbeitung des Umweltberichts mit integrierter Grünordnungsplanung wurde das Büro für Umweltplanung, Frau Dr. Rühl beauftragt. Aus dem Bericht mit Datum vom \_\_.\_\_.2025 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Wird später ergänzt.

#### **3.3 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):

### 3.3.1 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 Untergrundverhältnisse. 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-, Leitungsrabenverfüllungen?, 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 Leitungsrabens 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.*

### 3.3.2 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.*

### 3.3.3 Analyseergebnisse / Beurteilung

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

*Die Analyseergebnisse 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.*

### 3.3.4 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

**3.3.5 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.

**3.3.6 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.

### 3.3.7 **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 der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

## 4. **Verkehrliche Erschließung**

### 4.1 Motorisierter Individualverkehr

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

Die innere Erschließung erfolgt über einen ausreichend dimensionierten Fahrbahnquerschnitt.

### 4.2 Geh- und Radwege

Der parallel der Staatsstraße verlaufende Geh- und Radweg wird beibehalten und lediglich im Einmündungsbereich in seiner Lage geringfügig verschoben.

Die innere Erschließungsstraße erhält an ihrem Ende eine fußläufige Verbindung zum Geh.- und Radweg.

## 5. **Ver- und Entsorgung**

### 5.1 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. Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Wegscheide“ geregelt.

### 5.2 Schmutz-, Niederschlags- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Schmutz-, Niederschlags- und Oberflächenwassers wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Wegscheide“ geregelt.

## 6. **Zeichnerische Darstellungen**

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen werden vom Markt Großheubach nicht mehr benötigt und stattdessen als Gewerbegebiet für einheimische Gewerbetreibenden dargestellt.

### 6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die überörtlichen Erschließungsstraße (in Gelb dargestellt) bleiben unverändert. Sie beinhalten auch die fahrbahnbegleitenden Geh- und Radwege. Die innere Erschließungsstraßen und Gehwege werden ergänzt (in Weiß dargestellt).

### 6.3 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden zur Straße und zum landwirtschaftlichen Weg jeweils öffentliche Grünstreifen gekennzeichnet. Zur Ostseite wird darauf

verzichtet, da sich der Markt Großheubach die Möglichkeit offen halten will, die Gewerbeflächen zu dieser Seite zu einem späteren Zeitpunkt zu erweitern.

## 7. Anlagen

### 7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom 10.04.2025

### 7.2 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg-Mainzlar mit Datum vom \_\_.\_\_.2025

### 7.3 Erkundung des Bodenaufbaus

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

Aschaffenburg, den 24. Juni 2025



Entwurfsverfasser

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

Großheubach, den \_\_.\_\_.2025

Auftraggeber

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