



**Gemeinde Großwallstadt**

**Bebauungsplan  
„Erweiterung Grundtal“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18. Februar 2020



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
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

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

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

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

- 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
- 3.3 Schalltechnische Untersuchung
- 3.4 Kampfmittel

#### **4. Verkehr**

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

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

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

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Grundstücksgröße
- 6.5 Abstandsflächen
- 6.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 6.7. Versickerung/Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers
- 6.8 Immissionsschutz
- 6.9 Blendschutz
- 6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### **7. Anlagen**

- 7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 7.2 Grünordnungsplan
- 7.3 Umweltbericht

## **Anlass**

Ihren Firmensitz hat die Fa. Raffaello Rossi seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Grundtal“. Seit ebenso vielen Jahren hat sich der Betrieb sukzessive erweitert. Derzeit stößt er jedoch flächenmäßig an seine Grenzen, sodass dringend benötigte Lagerflächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Großwallstadt selbst verfügt über keine Flächen mehr, die Gewerbetreibenden angeboten werden können. Auch unbebaute private Gewerbeflächen stehen für eine Erweiterung oder als Ersatz nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund stellt die Ausdehnung der Betriebsflächen in südliche Richtung die einzige Möglichkeit dar, um die betrieblichen Anforderungen an die Nachfrage anpassen und damit Arbeitsplätze sichern zu können.

Um dies zu ermöglichen hat der Vorhabenträger die Parzellen Fl. Nrn. 6088 und 6089 (Teilfläche) erworben.

Um das Bauvorhaben zu unterstützen hat der Gemeinderat am 19.02.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Erweiterung Grundtal“ aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan anzupassen.

## **1. Bestand und Planung**

### **1.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Großwallstadt und wird verkehrlich über den Grundtalring erreicht. Das Gelände ist eben. Auf der nördlichen Teilfläche steht das Betriebsgebäude der Fa. Raffaello Rossi. Die südliche Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Zwischen beiden verläuft eine Trinkwasserleitung der Gemeinde Großwallstadt.

Mit der Bundesstraße B 469 und der Kreisstraße MIL 38 begrenzen zwei überörtliche Straßen das Plangebiet nach Westen und Osten. Im Norden schließt das Gewerbegebiet „Grundtal“ an.



Blick vom Grundtalring auf das Gelände

### **1.2 Planung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt zur Betriebserweiterung der Fa. Raffaello Rossi die Lagerkapazitäten zu erweitern.

Da jedoch südlich des bestehenden Gebäudes eine Trinkwasserleitung der Gemeinde Großwallstadt verläuft, die nicht überbaut werden darf, kann nicht direkt angebaut werden.

Stattdessen wird ein eigenständiges Gebäude errichtet, das über einen Steg mit dem Hauptgebäude verbunden wird.

Da weder von der Bundesstraße noch von der Kreisstraße eine Zufahrtmöglichkeit realisiert werden kann, erfolgt die verkehrliche Erschließung der Parzellen Fl. Nrn. 6088 und 6089 über das Flurstück 6100/36.

Geplant ist eine vollständige Umfahrung aller Gebäudeteile (gleichzeitig auch Feuerwehrumfahrung). Am südlichen Ende weiten sich die Verkehrsflächen zu einem An-dienungshof auf.

Das Betriebsgelände wird zu drei Seiten mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Gemarkung Großwallstadt und wird im Norden vom Flurstück Nr. 6100/35, im Westen vom Grundtalring und der Kreisstraße MIL 38, im Süden vom Flurstück Nr. 6091 (geschnitten) sowie im Osten von der Bundesstraße B 469 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans:  
Fl. Nrn. 6088, 6089, 6093 und 6100/36;  
folgende Grundstücke teilweise:  
Fl. Nrn. 6087 und 6091.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15.507 m<sup>2</sup>.

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

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teilabschnitt als Gewerbegebiet dar. Die südliche Teilfläche ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Am westlichen Rand verläuft die Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

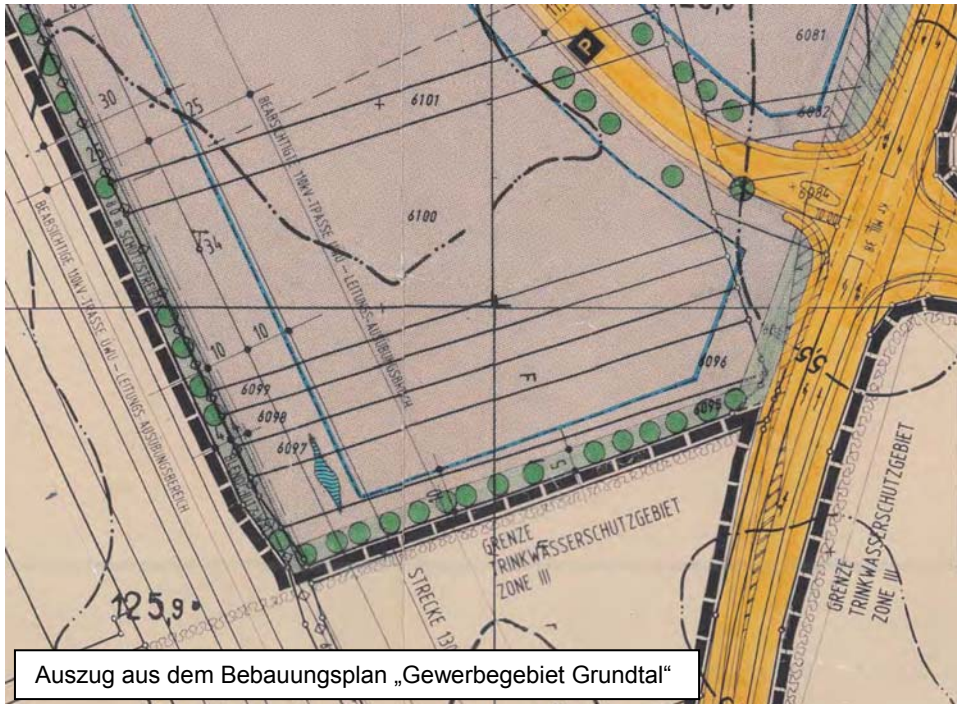
Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

## 2.2 Bebauungspläne

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Grundtal“.



Im Gewerbegebiet wurden u. a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl 0,8,
- Baumassenzahl 10,0,
- Maximal 5 Vollgeschosse,  
Wenn nur 4 Vollgeschosse realisiert werden, sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis 38° zulässig, sofern eine Wandhöhe von 16,0 m nicht überschritten wird. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die Firsthöhe 20,0 m nicht überschreiten.
- Wandhöhe max. 20,0 m mit Dachneigung 0° - 7°,
- Offene Bauweise,
- Grundstücksgröße mindestens 4.000 m<sup>2</sup>,
- Zulässige flächenbezogene Schalleistungen L<sub>w</sub> tags / nachts 67 / 52,
- Zur B 469 ist ein 1,0 m hoher Blendwall zu errichten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Entlang der B 469 und der MIL 38 ist ein 6,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Zur Südseite ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Hinweise:

- Mit der B 469 und der MIL 38 verlaufen zwei überörtliche Straßen westlich und östlich des Plangebiets. Es sind die entsprechenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone von 20/15 m bzw. 40/30 m zu beachten.
- Die am westlichen Rand verlaufende 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Die 110 kV-Freileitungen verlaufen inzwischen westlich der B 469. Beide Leitungen brauchen somit bei der Planung nicht mehr berücksichtigt werden.
- Das südlich des Gewerbegebietes dargestellte Trinkwasserschutzgebiet mit der Schutzzone III der Gemeinde Großwallstadt wurde zwischenzeitlich aufgehoben und braucht nicht mehr beachtet werden.

### 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um abklären zu können, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten, wurde im Vorfeld das Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH beauftragt das Plangebiet auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext in Kursivschrift):

##### 3.1.1 *Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten*

#### **Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

##### Fledermäuse

*Die Daten der Artenschutzkartierung umfassen für den Landschaftsraum um Großwallstadt Vorkommen von Großem Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus, Bartfledermaus (nicht auf Artniveau bestimmt), Braunem Langohr, Bechsteinfledermaus, Fransen- und Zwergfledermaus. Die meisten dieser Arten jagen innerhalb des Waldes oder an Waldrändern. Folgerichtig konzentrieren sich deren Nachweise auf die gehölzdominierte Landschaft südlich der Anschlussstelle an die B 469 „Großwallstadt-Süd“. Als im freien Luftraum jagende Art konnte der Große Abendsegler auch im Offenland beobachtet werden (hier im Bereich der Seen nördlich Großwallstadt). Die für die Ortslage Kleinwallstadt notierte Zwergfledermaus ist nahezu flächendeckend verbreitet und hinsichtlich ihres Lebensraums sehr flexibel.*

*Für das nähere Untersuchungsgebiet liegen in Ermangelung entsprechender Untersuchungen keine Nachweise vor. Auszugehen ist von reproduktionsfähigen Vorkommen der Zwergfledermaus, d.h. vom Vorkommen von Wochenstubenquartieren beispielsweise in Nistkästen oder hinter Verkleidungen an Gebäuden am Ortsrand. Weniger wahrscheinlich, aber bei einer worst-case-Betrachtung anzunehmen sind darüber hinaus Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus. Es ist nicht auszuschließen, dass die Zwergfledermaus und die Kleine Bartfledermaus in den Bestandsgebäuden im Norden des Geltungsbereichs geeignete Strukturen für Quartiere vorfinden. Eine Aufgabe derartiger Verstecke im Zuge der Bauarbeiten oder durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kann jedoch ausgeschlossen werden, da die Störsensibilität der beiden genannten Arten im Quartier gering ist. Nicht zuletzt deshalb haben sich die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus im Siedlungsbereich etablieren können.*

##### Säugetiere (außer Fledermäuse)

*In Bayern ist das Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in den letzten Jahrzehnten beständig zurückgegangen. Heute kommt er nur noch in Mainfranken vor. Die letzten Vorkommen im westlichen Unterfranken liegen rund 10 km östlich und rund 25 km nördlich des Plangebiets (LFU 2018). Damit ist das Vorkommen dieser streng geschützten Art im Eingriffsbereich auszuschließen.*

*Die streng geschützte Haselmaus ist im Gebiet nicht zu erwarten. Sie bevorzugt lichte Wälder und Waldränder mit Haselnusssträuchern und Beeren tragenden Gebüsch, im Offenland vor allem dichtes Brombeergestrüpp an Böschungen. Dabei müssen gewisse Wanderungskorridore zu Waldgebieten oder waldähnlichen Strukturen vorhanden sein. Das Plangebiet selbst ist für die Art unattraktiv und aufgrund der Lage kaum zu erreichen. Ein Vorkommen der Haselmaus kann daher ausgeschlossen werden.*

*Andere in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Säugetierarten müssen an dieser Stelle nicht diskutiert werden. Ihr Vorkommen ist naturräumlich ausgeschlossen.*

#### Amphibien und Reptilien

*Die von der Artenschutzkartierung genannten Vorkommen von Teich- und Seefrosch befinden sich durchweg in den Auskiesungsgewässern am Main. Für Amphibien und Reptilien fehlen im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich. Dies gilt auch für die streng geschützte Zauneidechse.*

#### Tagfalter und Heuschrecken

*Die ausgewerteten Daten der Artenschutzkartierung weisen für die Artengruppe der Heuschrecken und Tagfalter das Vorkommen einiger weit verbreiteten, artenschutzrechtlich nicht relevanten Arten im weiteren Umfeld des Plangebiets aus. Im Eingriffsbereich befinden sich keinerlei Sonderstandorte wie Magerböschungen oder feuchte Gräben und als Ackerfläche bietet es auch keine geeigneten Habitatbedingungen für den streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder den Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.*

### **Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**

#### Artvorkommen

*Die Daten der Artenschutzkartierung (Stand 2015) beinhalten für das Plangebiet und seine eingriffsrelevante Umgebung keine Nachweise von Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand bzw. Rote Liste-Status. Die nächstgelegenen Fundpunkte für den Gartenrotschwanz und den Neuntöter liegen in der Heckenlandschaft südwestlich Großwallstadt (jenseits der B 469). Nachweise des Steinkauzes entstammen durchweg der Ackerlandschaft nördlich Großwallstadt. Nach Angabe des LPV Miltenberg e.V. existieren mit Stand von 2015 aber auch südlich der Ortslage vier Steinkauzreviere, zwei westlich der B 469, eines im Bereich der Freizeitanlagen am Main und eines rd. 350 m südöstlich des Plangebiets an einer Brunnenanlage mit Streuobstbestand. Aufgrund der Lage zwischen den beiden überörtlichen Straßen und auch der Biotopstruktur im Plangebiet kann jedoch ein funktionaler Zusammenhang mit diesen Steinkauzrevieren ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der eigenen Begehungen am 28. April 2015 und 22. Mai 2018 konnte natürlich nicht der gesamte Brutvogelbestand im Gebiet erhoben werden. Die Erfassungen erfolgten gleichwohl in einer günstigen Phase zu Beginn bzw. inmitten der Brutzeit.*

*Im Gebiet nachgewiesen wurden vorwiegend die typischen Arten für den Siedlungsrandbereich. Hervorzuheben ist das Vorkommen der nicht allgemein häufig anzutreffenden Arten Steinkauz, Grünspecht und Klappergrasmücke. Hier wird die große Bedeutung der vorhandenen Streuobstbestände in der Umgebung des Plangebiets deutlich. Vorkommende Vogelarten mit Vorwarnstatus sind Haus- und Feldsperling sowie die Dorngrasmücke.*

#### Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten

*Die Arten sind zwar grundsätzlich einzeln auf ihre Betroffenheit durch ein Vorhaben und die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen. Zur Vereinfachung ist aber eine Anpassung des Prüfniveaus (Abschichtung) an die naturschutzfachliche Bedeutung der jeweiligen Art und an die nationale Verantwortung für eine Art statthaft. Auch ist eine zusammenfassende Bearbeitung von Arten mit ähnlichen Ansprüchen in ökologischen Gilden möglich, wenn deren Erhaltungszustand günstig ist und sie nicht auf der Roten Liste*

geführt werden (Bayer. LfU). Für diese Arten kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin vorhanden bzw. im Falle einer Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Lokalpopulation gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten ist. Der Verbotstatbestand der direkten Gefährdung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat keine Relevanz, da er durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden kann. Der direkte Eingriffsbereich dürfte als Brutstandort von Vögeln ausscheiden.

#### Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten

Nach der Internet-Arbeitshilfe des LfU zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Betroffenheit von Arten zu prüfen, die nicht als allgemein häufig gelten, einzeln oder in Gilden von Arten mit ähnlichen Habitatansprüchen und Empfindlichkeiten. Dies gilt für

- Arten, die in der Roten Liste von Deutschland (2008) oder Bayern (2016) geführt werden (außer ausgestorbene oder verschollene Arten bzw. Arten der Vorwarnliste),
- Arten nach Anhang 1 der Vogelschutz-Richtlinie,
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie,
- streng geschützte Arten nach BArtSchVO,
- Koloniebrüter und
- Arten, für die Deutschland oder Bayern eine besondere Verantwortung tragen.

Vorliegend erfüllen der Steinkauz, der Grünspecht und die Klappergrasmücke die oben genannten Bedingungen. Darüber hinaus sollen nachfolgend aber auch die potenziellen Brutvogelarten mit Vorwarnstatus, also Haus- und Feldsperling sowie Dorngrasmücke, behandelt werden. Im direkten Eingriffsgebiet finden sich keine für Vögel als Bruthabitat nutzbaren Strukturen (z.B. weniger gestörte Ackerraine). Die Feldlerche ist auf der betroffenen Ackerfläche nicht anzutreffen. Sie hält als obligatorische Offenlandart sowohl bei der Nahrungssuche als auch bei der Nistplatzwahl einen Abstand von 60 bis 100 m von höheren Strukturen (Baumreihen, Gebäude) und auch Straßen. Durch Randeffekte des Gewerbegebiets im Norden, der östlich verlaufenden Kreisstraße und der westlich verlaufenden Bundesstraße stellt das Plangebiet kein potentielles Bruthabitat für die Feldlerche dar.

Das Bruthabitat des **Steinkauzes** befindet sich rd. 350 m entfernt jenseits der Kreisstraße im umzäunten Grundstück des ehemaligen Brunnens am Frohnhaltenweg. Störungen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets für dieses Brutrevier können ausgeschlossen werden. Seine Anfälligkeit ist ohnehin vergleichsweise gering; Steinkäuze jagen in der Dämmerung und nachts und besuchen dann auch geeignete Gärten in Siedlungsrandlage.

Die Situation für den in der Umgebung vorkommenden **Grünspecht** ist ähnlich einzustufen. Eine direkte Gefährdung der Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben sind auszuschließen. Essenzielle Nahrungsräume sind ebenfalls nicht direkt betroffen.

Schließlich bleiben als beachtlich einige Arten, die entweder im Unterwuchs an Gehölzrändern brüten - wie die Dorngrasmücke - oder in Gehölzen oder an Gebäuden am Ortsrand. **Feldsperling** und **Hausperling** finden sowohl in den Obstbäumen in der südlich von Großwallstadt gelegenen Feldflur als auch in der angrenzenden Bebauung potenzielle Brutmöglichkeiten. Da sie die Nähe zum Menschen oder zumindest zu dessen Baulichkeiten regelrecht suchen, unterlie-



*gen sie durch das Vorhaben keiner Beeinträchtigung. Direkte Verluste von Bruthabitaten im Zuge der Bauarbeiten können ebenfalls ausgeschlossen werden.*

*Die bei uns heimischen Grasmückenarten haben mit Ausnahme der bislang noch weit verbreiteten **Mönchsgrasmücke** in der Vergangenheit immer wieder starke Bestandsschwankungen erlebt. Derzeit ist die **Dorngrasmücke**, die das Offenland bevorzugt, deutlich häufiger als die am Siedlungsrand lebende **Klappergrasmücke**. Für beide gilt vorliegend die Legalausnahme, da die Landschaft südlich Großwallstadt noch genügend Ausweichmöglichkeiten bereithält.*

### 3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung

*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.*

**V1** *Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.*

**V2** *Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.*

### 3.1.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

*Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich, da nach aktuellem Kenntnisstand eine Zerstörung dieser Habitate nicht anzunehmen ist.*

Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl wurde mit Datum 06.02.2020 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### 3.2.1 Grünordnung

#### **Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen**

*Das landschaftsplanerische Leitbild für den Geltungsbereich ist die möglichst harmonische Einbindung der Erweiterungsfläche in die vorhandene Landschaft. Daher empfiehlt es sich die Randbereiche des Gewerbegebiets unter Verzicht auf Zier- und Nadelgehölze großzügig einzugrünen. Gleichzeitig ist das Errichten von Werbeanlagen zu minimieren (keine großflächigen beleuchteten Werbeschilder, Verbot weiträumig sichtbarer Werbepylonen und Unterlassung nächtlicher Anstrahlung von Fassaden).*

#### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

*Die Flächenbilanz der dauerhaft durch Überbauung erfolgenden Eingriffe ist in nachfolgender Tabelle (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) dargestellt:*

Biototyp	Kat	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff	Typ	Wert	Fläche (m <sup>2</sup> ) des Eingriffs	Fläche (m <sup>2</sup> ) des Ausgleichs
Gewerbegebiet Bestand	I	6.839	Gewerbegebiet	-	-	6.791	-
			Grünfläche	-	-	48	-
Grünfläche Bestand	I	1.022	Gewerbegebiet	A	0,6	596	357,42
			Grünfläche	-	-	426	-
Acker, intensiv	I	6.815	Gewerbegebiet	A	0,6	5.974	3.584,42
			Grünfläche	-	-	841	-
Artenarme Ruderalflur	I	359	Grünfläche	-	-	359	-
Schotterweg	I	448	Gewerbegebiet	-	-	409	-
			Grünfläche	-	-	39	-
Pflaster	I	3	Grünfläche	-	-	3	-
Gebüsche frischer Standorte	II	20	Grünfläche	B	1,0	20	19,81
<b>Summe</b>		<b>15.507</b>				<b>15.507</b>	<b>3.962</b>

**Erläuterungen:**

Nach Liste 1a und 1b des bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind die im Plangebiet befindlichen Biotope und Nutzungsformen überwiegend der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen. Lediglich das Feldgehölz am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Gebiet mittlerer Bedeutung der Kategorie II zugeordnet.

Als Voreingriffszustand für die Bilanzierung wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundtal“ angenommen. Die südliche Erweiterungsfläche wird anhand des tatsächlichen Bestandes bilanziert. Das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund des hohen Ausnutzungsgrads (GRZ 0,8) dem Eingriffstyp A zuzuordnen. Die Überplanung des bestehenden Feldgehölzes mit Grünfläche wird dem Eingriffstyp B zugeordnet. Im Ergebnis ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rund 0,4 ha.

**Ausgleichsmaßnahme**

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen werden rd. 0,53 ha Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt. Die Maßnahme wird umgesetzt auf Flurstück 8022/2 in der Gemarkung Obernburg am Main. Hierbei kommt es zu einer Überkompensation.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Ackerschlag, der sich in der kleinstrukturierten Kulturlandschaft südlich von Obernburg am Main befindet. Die Fläche ist umgeben von Streuobstbeständen unterschiedlichen Alters und linearen Gehölzstrukturen. Diese sind von hohem naturschutzfachlichem Wert und als Heckenböschungen W „Rainchestalgraben“ (Biotop-Nr. 6120-0087) in der Biotopkartierung für Bayern als geschützte Flächenanteile nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG verzeichnet. Im Gebiet stehen überwiegend Parabraunerden über Löss an, in der Aue des Rainchestalgrabens finden sich kalkhaltige, teils pseudovergleyte Kolluvisole.

Den natürlichen Standortbedingungen entsprechend ist daher Ziel der Maßnahme die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit mäßig extensiver Nutzung. Diese klassische Futterwiese erreicht vor dem Schnitt eine Höhe von 80 bis 120 cm. Eine zwei- bis dreimalige Mahd (Juni bis Oktober) fördert diese artenreiche Wiesengesellschaft. Das Schnittgut muss stets abgeräumt werden und kann als Heu verwendet werden.

Die im Folgenden beschriebenen Positionen sind gemäß Plankarte auf 0,53 ha des Flurstücks 8022/2 auszuführen.

**Pos. Leistungsart und Umfang**

• **1.1 Termine**

*Die Arbeiten sind bis April 2021 nach Maßgabe der herrschenden Witterungsverhältnisse durchzuführen, sonst nach Absprache mit der unteren Natur-schutzbehörde.*

• **1.2. Ausführungsbedingungen**

*Die Arbeiten dienen dem Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe und unterliegen deshalb besonderen Anforderungen an Terminierung und Sorgfalt. Die Baustelle ist frei zu halten von Unrat und Schadstoffeinträgen jedweder Art.*

• **1.3 Bodenvorbereitung -Aufwuchs entfernen**

*Bestehenden krautigen Aufwuchs (Erntereste, Bracheaufwuchs) mähen und abfahren.*

• **1.4 Bodenvorbereitung - Pflügen und Eggen**

*Fläche pflügen, vor Aussaat mindestens zweimal im Abstand von etwa 10 Tagen mit der Kreiselegge kreuzweise bearbeiten und anschließend Saatbeet feinkrümelig herstellen. Die Aussaat nach 02 hat im unmittelbaren Anschluss zu erfolgen (d.h. am selben oder darauffolgenden Tag).*

• **2. Saatarbeiten**

*Die Aussaat darf nur unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft (Region 21: Hessisches Bergland) durchgeführt werden. Zeitpunkt der Aussaat: bei Temperaturen über 8° C ab Ende März 2021.*

• **2.1 Grünlandansaat**

*Grünland als Breitsaat ansäen. Es ist sicherzustellen, dass das Saatgut gleichmäßig tief abgelegt wird. Die Tiefe soll 0,5 cm betragen. Einschließlich Anwalzen der Saat mit einer profilierten Walze (Cambridge- oder Gütler-Walze) oder einer leichten Glattwalze.*

*Die Saadmischung darf nicht mehr als 70 % Gräseranteil aufweisen und folgende Kennarten des Frischgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen):*

*Achillea millefolium, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Bromus hordeaceus, Campanula patula, Centaurea jacea, Crepis biennis, Cynosurus cristatus, Daucus carota, Knautia arvensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum ircutianum, Lotus corniculatus, Poa pratensis, Pimpinella major, Salvia pratensis, Silaum silaus, Silene vulgaris, Tragopogon pratensis, Trisetum flavescens.*

*Saatgutmenge: 3 g/m<sup>2</sup>, zzgl. Beimengung einer Schnellbegrünung (2 g/m<sup>2</sup>). Geeignete Mischung: Mischung 2 „ Frischwiese/Fettwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden.*

• **3. Fertigstellungspflege**

• **3.1 Pflegeschnitt Grünland**

*Die Fläche ist unter Ausschluss der Düngung und der Beweidung zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. In den ersten drei Jahren ist zum Nährstoffentzug dreimal jährlich zu mähen (Mai, Juli und September, Schnitthöhe 5-8 cm). Danach erfolgt eine zweischürige Mahd. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt nach der Hauptblüte im Juni, 2. Schnitt ab Mitte August.*

### 3.2.2 Umweltprüfung

Im Umweltbericht werden Aussagen getroffen zu den Schutzgütern

- Boden und Wasser einschließlich Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Klima und Luft einschließlich Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschließlich Aussagen zur Vermeidung von Lärmimmissionen,
- Tiere und Pflanzen,
- Ortsbild und Landschaftsschutz,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung, zu Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanz sowie zu Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden kann, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiter betrieben würde und somit eine Gefährdung von Umweltgütern nicht zu befürchten wäre.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

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

### 3.3 Schalltechnische Untersuchung

#### 3.3.1 Gewerbelärm

Vom Ingenieurbüro Stöcker wurde mit Datum 13.09.2019 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

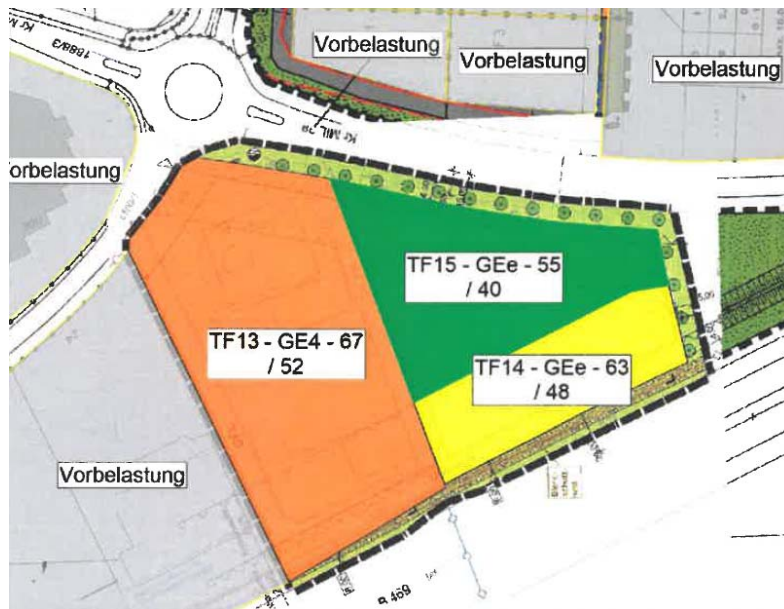
*Unmittelbar nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Gewerbegebiete. Ein Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Grundtal“.*

*Das Ingenieurbüro Stöcker wurde damit beauftragt, die Geräusche, ausgehend von gewerblicher Nutzung des Plangebietes, auf der Grundlage von Emissionskontingenten zu optimieren. Ziel der Optimierung ist es, mit möglichst hohen Emissionen innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu überschreiten.*

*In dem vorliegenden Bericht wurde eine schalltechnische Planung erarbeitet, die für das Plangebiet auf Grundlage der optimierten Geräuschsituation und der vorgesehenen Nutzungsregelungen entwickelt, mit denen Immissionskonflikte in der Wohnnachbarschaft vermieden werden können. Unter Einhaltung der in Tabelle 4.2 angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  der geplanten Gebietsausweisung kann ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden.*

Tabelle 4.2: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts im Bebauungsplangebiet

Teilfläche	Flächengröße in $m^2$	$L_{EK}$ in dB(A)	
		tags	nachts
TF13	7.560	67	52
TF14	2.375	63	48
TF15	3.850	55	40



Gewerbeflächen-  
aufteilung

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 3.3.2 Verkehrslärm

Nach der Angaben des Staatlichen Bauamtes sind zur Berechnung der Emissionspegel folgende Ausgangsparameter zu berücksichtigen (Ermittlung der Werte nach DIN 18005):

#### Bundesstraße 469

Prognosebelastung:	36.415 Kfz/24 h	
Lkw-Anteil tags/nachts:	9,5% / 15,5%	
Maßgebende Verkehrsstärke	tags 0.06 DTV Kfz / h	ca. 73,8 dB(A)
	nachts 0.011 DTV Kfz / h	ca. 67,0 dB(A)
Verkehrsgeschwindigkeit:	120 km/h	+ 1,2 / + 0,9
Steigung:	< 5%	0
Fahrbahnbelag:	Splittmastixasphalt	0

**Emissionspegel tags ca. 75,0 dB(A)**  
**Emissionspegel nachts ca. 67,9 dB(A)**

#### Kreisstraße MIL 38

Prognosebelastung:	5.430 Kfz/24 h	
Lkw-Anteil tags/nachts:	2,0% / 2,5%	
Maßgebende Verkehrsstärke	tags 0.06 DTV Kfz / h	ca. 63,0 dB(A)
	nachts 0.008 DTV Kfz / h	ca. 54,5 dB(A)
Verkehrsgeschwindigkeit:	70 km/h	- 3,3 / - 3,1
Steigung:	< 5%	0
Fahrbahnbelag:	Asphaltbeton	0

**Emissionspegel tags ca. 59,7 dB(A)**  
**Emissionspegel nachts ca. 51,4 dB(A)**

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduziert sich der Pegel entsprechend. Bei Gebäuden, die näher heranrücken, erhöht sich der Pegel.

Der Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße B 469 beträgt ca. 30,0 m. Hierdurch reduziert sich der Lärmpegel um ca. 1,0 dB(A).

Der Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße MIL 38 beträgt ca. 18,0 - 20,0 m. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 1,5 – 1,8 dB(A).

Damit ergeben sich bei freier Schallausbreitung an der jeweiligen Baugrenze folgende Beurteilungspegel:

Zur Bundesstraße B 469

<b>tags</b>	<b>ca. 74,0 dB(A)</b>
<b>nachts</b>	<b>ca. 66,9 dB(A)</b>

Zur Kreisstraße MIL 38

<b>tags</b>	<b>ca. 61,2 – 61,5 dB(A)</b>
<b>nachts</b>	<b>ca. 52,9 – 53,2 dB(A)</b>

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Gewerbegebietes liegen tagsüber bei 65,0 dB(A) und nachts bei 55,0 dB(A).

Die Orientierungswerte werden danach zur B 469 tagsüber um ca. 9,0 dB(A) und nachts um ca. 11,9 dB(A) überschritten.

Zur Kreisstraße werden die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

**Resümee**

Der Bebauungsplan lässt 2 Wohneinheiten zu. Diese sind jedoch in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Des Weiteren sind Hauptwohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sofern sie entlang der B 469 realisiert werden sollen, zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

**Hinweis:**

Zu schallabgewandten Fassadenseiten reduzieren sich die Lärmpegel um ca. 12,0 dB(A).

Durch die oben beschriebenen Anforderungen an die Planung sowie die Festsetzung, dass der bauliche Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

3.4 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

#### 4. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Gebietserweiterung erfolgt über den Grundtalring. Von dort werden die Erweiterungsflächen (Fl. Nrn. 6088 und 6089) über die Parzellen Fl. Nrn. 6100/36 sowie 6087 erreicht.

Die Parzellen Fl. Nrn. 6088, 6089 und 6100/36 gehören einem Eigentümer, die Parzelle Fl. Nr. 6087 der Gemeinde Großwallstadt.



Zur Sicherung der Zufahrt zu den hinteren Grundstücken werden entsprechend breite Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### 5.1 Trink- und Löschwasser

Für das Gewerbegebiet „Grundtal“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Diese Menge kann sichergestellt werden.

Sofern durch die geplante Erweiterung ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden würde, ist dies über eine eigene Versorgung sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Leitungsnetz sichergestellt werden.

##### 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entsorgt.

##### 5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den Kanal in der Straße „Am Grundtal“ eingeleitet.

Die anfallende Schmutzwassermenge ist so gering, dass sie vom Sammler aufgenommen werden kann.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

##### 5.2.2 Niederschlagswasser

Da es die Bodenverhältnisse ermöglichen, wird gefordert, dass das auf den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auch dort zu versickern ist.

Die Niederschlagswasserversickerung in das Grundwasser bedarf einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Miltenberg mit den entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist. Diese ist ggf. in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Bei der Bewertung der Versickerung ist das DWA Merkblatt M 153 zugrunde zu legen und die aktuelle Fassung sowie die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

#### 6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dieser Bauleitplan übernimmt die wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Grundtal“. Es werden nur wenige Ergänzungen bzw. Korrekturen vorgenommen.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### 6.1.1 Gewerbegebiete

Alt:

Im Gewerbegebiet 4 sind grundsätzlich alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Ausgenommen sind Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, Spielhallen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Anlagen für Autoverwerter (Schrottplatz etc.).

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungszahl wird auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.

Neu:

Die Festsetzungen werden weitgehend beibehalten. Aufgrund der komplizierten Zufahrtssituation werden Tankstellen jedoch ausgeschlossen.

Lagerhäuser werden zugelassen, da sie für den Hauptbetrieb erforderlich sind.

Aus der Sicht der Landesplanung ist zu vermeiden, dass sich in Verbindung von schon bestehenden Einzelhandelsflächen im Umkreis des Plangebiets Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben entwickeln können, die jeweils für sich zwar Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> unterschreiten, aber zusammen als großflächig zu beurteilen sind.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf den Parzellen Fl. Nrn. 6087, 6088, 6089, 6091, 6093 und 6100/36 insgesamt nur eine Einzelhandelsfläche zulässig ist.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

#### **Wandhöhe**

Alt:

Die Wandhöhe wird mit max. 20,0 m über Straßenoberkante bei einer Dachneigung 0° - 7° festgesetzt.

Neu:

Die Festsetzungen werden beibehalten, um den hochbaulichen Gestaltungsspielraum nicht einzuschränken.

### 6.2.2 Grundflächenzahl

Alt:

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.



### 6.2.3 Baumassenzahl

Alt:

Die Baumassenzahl ist mit 10,0 festgesetzt.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

### 6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Alt:

Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

Wenn nur 4 Vollgeschosse realisiert werden, sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis 38° zulässig, sofern eine Wandhöhe von 16,0 m nicht überschritten wird. Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die Firsthöhe 20,0 m nicht überschreiten.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

### 6.3 Bauweise

Alt:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

### 6.4 Grundstücksgröße

Alt:

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 4.000 m<sup>2</sup>.

Neu:

Die Festsetzung wird aufgegeben.

Begründung:

Das bestehende Gewebegrundstück wird durch kleinere Grundstücke erweitert. Die Gesamtfläche überschreitet 4.000 m<sup>2</sup>.

### 6.5 Abstandsflächen

Alt:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.

Neu:

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Begründung:

Die Bayerische Bauordnung wurde zwischenzeitlich aktualisiert.

### 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alt:

Entlang der B 469 und der MIL 38 ist ein 6,0 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Zur Südseite sieht der Bebauungsplan einen 5,0 m breiten Grünstreifen vor, der mit

Bäumen zu bepflanzen ist.

Neu:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

#### 6.7 Versickerung/Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Alt:

Das Dachwasser ist mittels geeigneter Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im gewerblichen Bereich bzw. zur Bewässerung der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen wiederzuverwerten.

Das Überlaufwasser der Zisternen ist punktuell bzw. breitflächig auf dem Grundstück zu versickern oder in Sickermulden abzuleiten.

Es darf nur unverschmutztes Dachflächenwasser (kein Metaldach) am Anfallort versickert werden. Es dürfen nur beschichtete Metaldächer verwendet werden.

Durch geeignete Maßnahmen der Außenanlagengestaltung (unversiegelte Oberflächen) ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Parkflächen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Sickermulden sind in natürlicher Bauweise als einfache Erdbecken mit flachen Böschungen und geschwungenen Uferlinien auszuführen.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

#### 6.8 Immissionsschutz

Alt:

Es werden folgende zulässigen flächenbezogenen Schalleistungen  $L_w$  tags / nachts festgesetzt: 67 / 52.

Betriebswohnungen bzw. Hauptwohn-, Schlaf- und Kinderzimmer entlang der B 469 sind zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Neu:

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung wird das Plangebiet in drei Teilbereiche untergliedert und die Lärmkontingente entsprechend der ermittelten Ergebnisse festgesetzt.

Betriebswohnungen bzw. Hauptwohn-, Schlaf- und Kinderzimmer entlang der B 469 sind zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der bauliche Schallschutz gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Teilbereiche



#### 6.9 Blendschutz

Alt:

Zur B 469 ist ein 1,0 m hoher Blendschutzwall zu errichten.

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten. Ergänzt wird, dass alternativ auch die Errichtung einer entsprechend hohen geschlossenen Wand oder die Pflanzung einer immergrünen Hecke zulässig ist.

#### 6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Alt:

keine

Neu:

##### 6.10.1 Leitungsrechte

Entlang der B 469 verläuft eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Zum Schutz der Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ferngas Netzgesellschaft mbH festgesetzt.

##### 6.10.2 Geh- und Fahrrechte

In der Parzelle Fl. Nr. 6087 verlaufen zwei Versorgungsleitungen der Gemeinde Großwallstadt und trennen somit die angrenzenden Grundstücksflächen (Bestands- und Erweiterungsflächen). Damit diese zusammenhängend genutzt werden können, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger der Parzellen Fl. Nrn. 6100/36, 6088, 6089 und 6091 festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flurstücke Fl. Nrn. 6088, 6089 und 6091 können nur über die Parzelle Fl. Nr. 6300/36 erreicht werden. Damit die fehlende Erschließung planungsrechtlich gesichert ist, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der Parzellen Fl. Nrn. 6088, 6089 und 6091 festgesetzt. Die Mindestbreite wird mit 5,0 m festgesetzt.

## 7. Anlagen

### 7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 17.09.2019

### 7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Ing. Büro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Staufenberg Straße 27, 35460 Staufenberg mit Datum vom 06.02.2020

### 7.3 Schalltechnische Untersuchung

Ing. Büro Stöcker, Kölner Straße 68, 51399 Burscheid mit Datum vom 13.09.2019

Aschaffenburg, den 18. Februar 2020

Großwallstadt, den \_\_.\_\_.2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

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

**Gemeinde Großwallstadt**  
**1. Bürgermeister**

Fache Matthiesen GbR