



Bebauungsplan „Hörblacher Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	5
3.	Bedarfsnachweis	6
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
4.1	Allgemein	7
4.2	Planungsgrundlagen	8
5.	Städtebau	9
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	10
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4.1	Bauweise	10
5.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4.3	Abstandsflächen	10
5.4.4	Garagen, Carports und Stellplätze	10
5.4.5	Böschungen und Geländeänderungen	10
5.4.6	Mindestgrundstücksgröße	11
5.4.7	Werbeanlagen	11
5.4.8	Baumfallzone	11
5.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	11
5.5.1	Gebäudegestaltung	11
5.5.2	Dachgestaltung	12
5.6	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen	12
5.7	Einfriedungen	12
5.8	Belagswahl auf privaten Grundstücken	13
5.9	Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung	13
6.	Erschließung	14
6.1	Verkehrsanbindung	14
6.2	Innere Erschließung	14
6.3	Ver-, und Entsorgung	14
6.3.1	Abwasserbeseitigung	14
6.3.2	Wasserversorgung	15
6.3.3	Energieversorgung	16
6.3.4	Telekommunikation	16
6.3.5	Abfallentsorgung	17
6.4	Planungsumfang	17
6.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	17
6.6	Verwirklichung der Baumaßnahme	17
6.7	Oberbodenschutz	17
6.8	Kampfmittelvorerkundung	17
7.	Umweltbericht	18
8.	Grünordnung	18
9.	Artenschutz	18
10.	Inanspruchnahme von Forstflächen	18
11.	Schallschutz / Immissionen	19

12.	Denkmalschutz	19
13.	Verfahren.....	21

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Begründung zum Grünordnungsplan
Anlage 3	FFH-Verträglichkeitsabschätzung
Anlage 4	Kampfmitteltechnische Beurteilung, PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH vom 22.08.2023
Anlage 5	Schalltechnisches Gutachten

Übersichtskarte

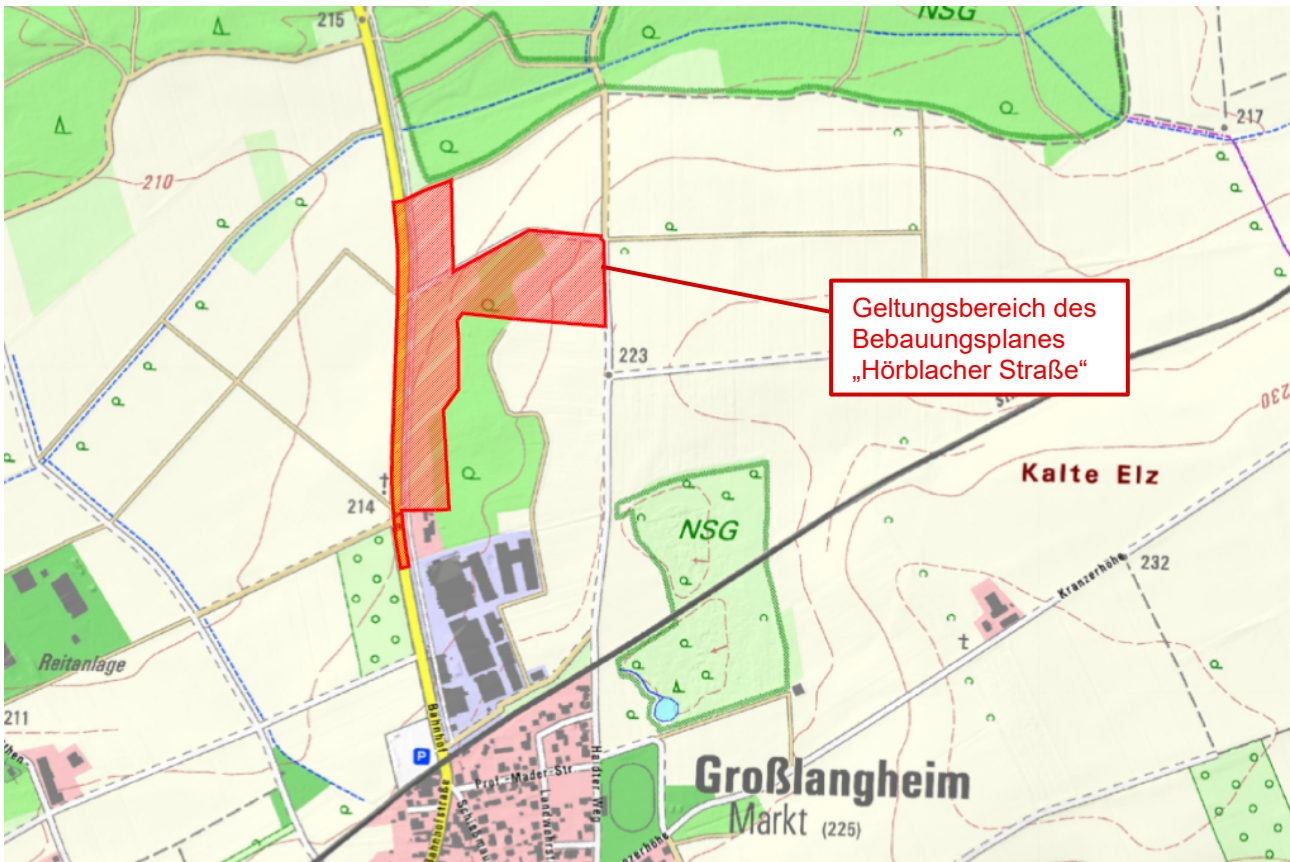


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 15.03.2022 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.03.2022)

1. Allgemeines

Der Markt Großlangheim befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken ca. 5 km nordwestlich des Mittelzentrums Kitzingen und 23 km nordwestlich des Oberzentrums Würzburg.

Wichtige Verkehrstrassen für die Marktgemeinde Großlangheim bilden die Kreisstraße KT 12, sowie die Staatsstraße St 2271 und St 2272. Insbesondere die Kreisstraße KT12 stellt die Verbindung zur Bundesautobahn A3 dar. Diese ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Das geplante Gewerbegebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Großlangheim und ca. 1,5 km südlich der A3 im räumlichen Umfeld der Autobahnauffahrt Kitzingen/Schwarzach. Die Bahnlinie Kitzingen – Schweinfurt, auf der Güterverkehr stattfand, liegt ca. 400 m südlich vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Diese Bahnlinie ist jedoch zwischenzeitlich stillgelegt und teilweise zurückgebaut.

Der Hauptanschluss des geplanten Baugebietes erfolgt über die westlich bestehende Kreisstraße KT 12, die die Märkte Schwarzach a. Main und Großlangheim verbindet und die Anbindung an die Bundesautobahn darstellt.

Gemäß dem Regionalplan sind der Marktgemeinde Großlangheim Aufgaben im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der Bildung, Erziehung und des Kulturwesens zugewiesen. Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen dem Grundzentrum Kitzingen und dem Unterzentrum Wiesentheid.

Der Markt Großlangheim strebt an, diverse Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, um so die wirtschaftlichen Strukturen des Marktes Großlangheim auf eine breitere Basis zu stellen. Bisher wurden bereits mehrfach Anfragen nach gewerblicher Baufläche, auch von bereits örtlich angesiedelten Unternehmen, an den Markt Großlangheim gerichtet. Dieser Bedarf soll durch den vorliegenden Gewerbegebietsbereich gedeckt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Hörblacher Straße“ hat der Markt Großlangheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und der örtlichen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen nachzukommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Großlangheim sind gewerbliche Bauflächen auf dem Großteil der überplanten Flächen vorgesehen. Der Bereich, der im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Grünfläche bzw. Kompensationsfläche ausgewiesen. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

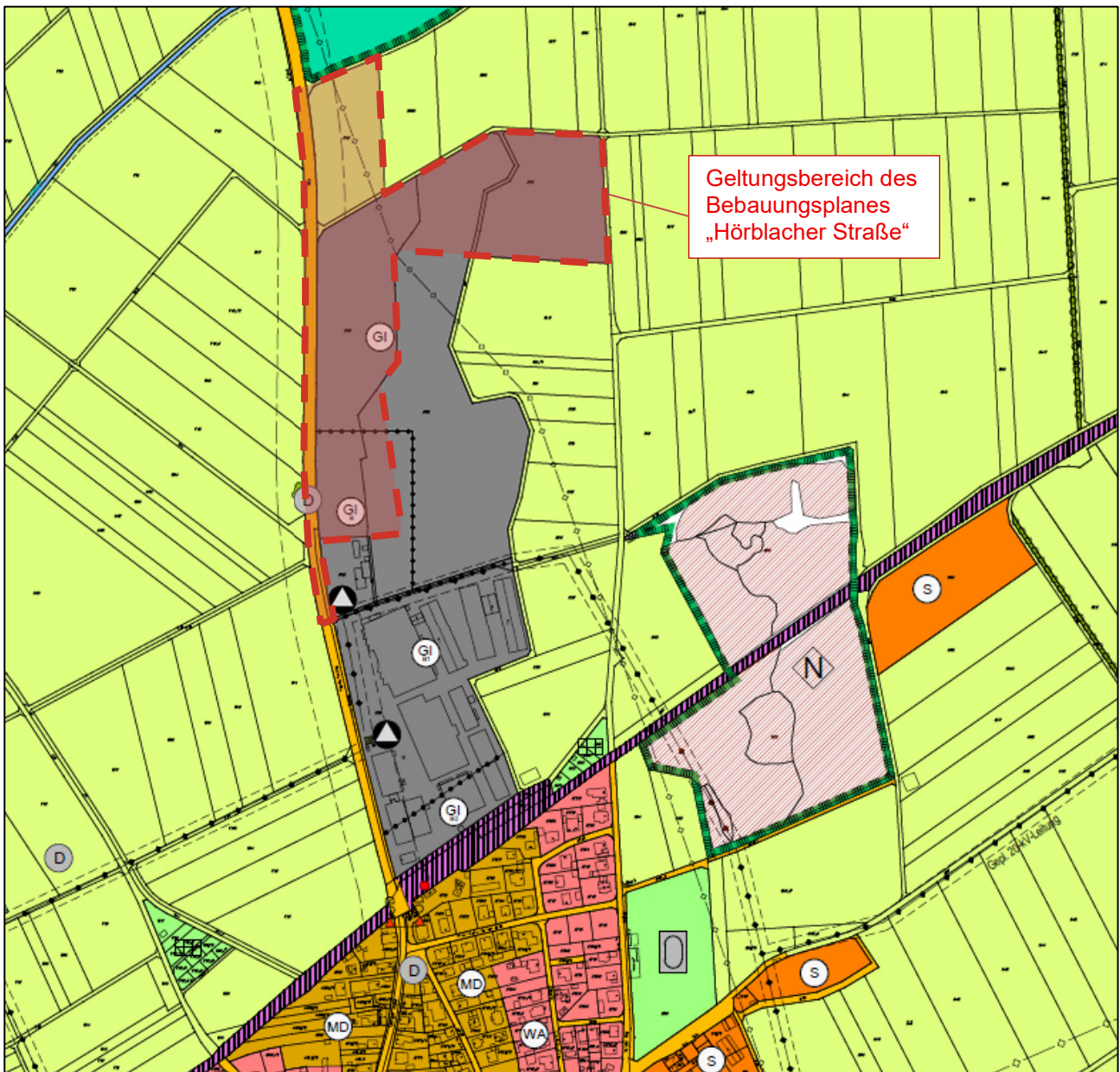


Abbildung 2: Ausschnitt digitalisierter wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 inklusive aller wirksamen Änderungen (Quelle: Markt Großlangheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 13.06.2022)

3. Bedarfsnachweis

Der Markt Großlangheim verfügt aktuell über keine Grundstücke mit Baurecht für eine gewerbliche Nutzung, die an Bauwerber vergeben werden könnten. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist lediglich am nördlichen Rand des Marktes eine Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Während der südliche Teil dieses Bereiches bereits durch ein mittelständisches Unternehmen der Automobil-Zulieferbranche genutzt wird, ist der nördliche Teil noch unbebaut bzw. unerschlossen. Abgesehen von diesem Areal stehen im Markt Großlangheim keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Gewerbenutzungen zur Verfügung.

Der Markt Großlangheim liegt im direkten Entwicklungsumfeld des Grundzentrums Kitzingen. Eine wesentliche verkehrliche Anbindung der Marktgemeinde stellt die Bundesautobahn A3 dar, die ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet, über die Kreisstraße KT 12 direkt erreichbar ist. Die A3 verbindet den Markt direkt mit dem Regionalzentrum Würzburg sowie mit den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein-Main.

Die hohe Nachfrage örtlicher Gewerbetreibender nach zusätzlichen Gewerbeflächen ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Hörblacher Straße“, insbesondere um Abwanderungen expandierungswilliger Betriebe zu verhindern. Dem Markt liegen aktuell Anfragen von über 10 Firmen nach gewerblichen Bauflächen vor. Die angefragten Größen variieren dabei zwischen ca. 0,1 und ca. 1,0 ha. Insgesamt sind Flächen in einer Summe von knapp 3,5 ha angefragt, so dass die Nachfrage in der „Hörblacher Straße“ nahezu vollständig befriedigt werden kann, da hier maximal rund 4,0 ha Bauflächen entstehen können.

Die Nachfragen umfassen ein breites Spektrum an Nutzungen: vom Handwerk und Baugewerbe (u. a. Lager- und Werkstatthallen, Gerüst- und Baumaschinenverleih, Dachdecker- und Steinmetzbetriebe) über Produktions- und Technikunternehmen (z. B. Maschinenbau, Elektro-, Heizungs- und Lüftungstechnik) bis hin zu Mobilitäts- und Transportdiensten (Kfz-Gewerbe, Taxi- und Krankentransporte, Motorradlager). Hinzu kommen Anfragen nach Büro- und Dienstleistungsflächen sowie nach Flächen für Freizeitnutzungen (Sportliche Zwecke).

Angesichts der großen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen somit zügig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Markt Großlangheim verfolgt das Ziel, einer übermäßigen Flächenbevorratung vorzubeugen und erschlossene Gewerbeflächen lediglich in dem tatsächlich erforderlichen Umfang bereitzustellen, wie sie mittelfristig benötigt und realisiert werden können. Ein weiterer Vorteil des Planungsgebietes liegt darin, dass sich die gesamte Fläche im Eigentum des Marktes befindet. Grundstücke werden daher ausschließlich mit Bauverpflichtung veräußert. Wird das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer angemessenen Frist umgesetzt, fällt das Grundstück an den Markt Großlangheim zurück und wird an andere Bauwillige vergeben.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Die geplante Baufläche wird im Westen durch die bestehende Kreisstraße KT 12 begrenzt. Die nördliche und östliche Begrenzung erfolgt durch Feldwege, die danach an Waldflächen sowie an landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzen. Östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Betriebsgelände eines mittelständischen Unternehmens.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie der entlang der KT 12 verlaufende Radweg vorhanden.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs überlagert sich mit dem Vogelschutzgebiet „Südliches Steigerwaldvorland“ mit einer Fläche von ca. 1,1 ha. Innerhalb dieser Überlagerungsfläche sind die Entwicklung von Waldrand- und Grünflächenstrukturen vorgesehen. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nicht beabsichtigt. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotopie bekannt. Das Planungsgebiet grenzt jedoch teilweise nördlich an das Naturschutzgebiet „Belkers bei Großlangheim“ (NSG-00403.01) und an das FFH-Gebiet „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ (DE6227371) an. Etwa 250 m südöstlich der überplanten Fläche liegt das Naturschutzgebiet „Kranzer“ (NSG-00222.01).

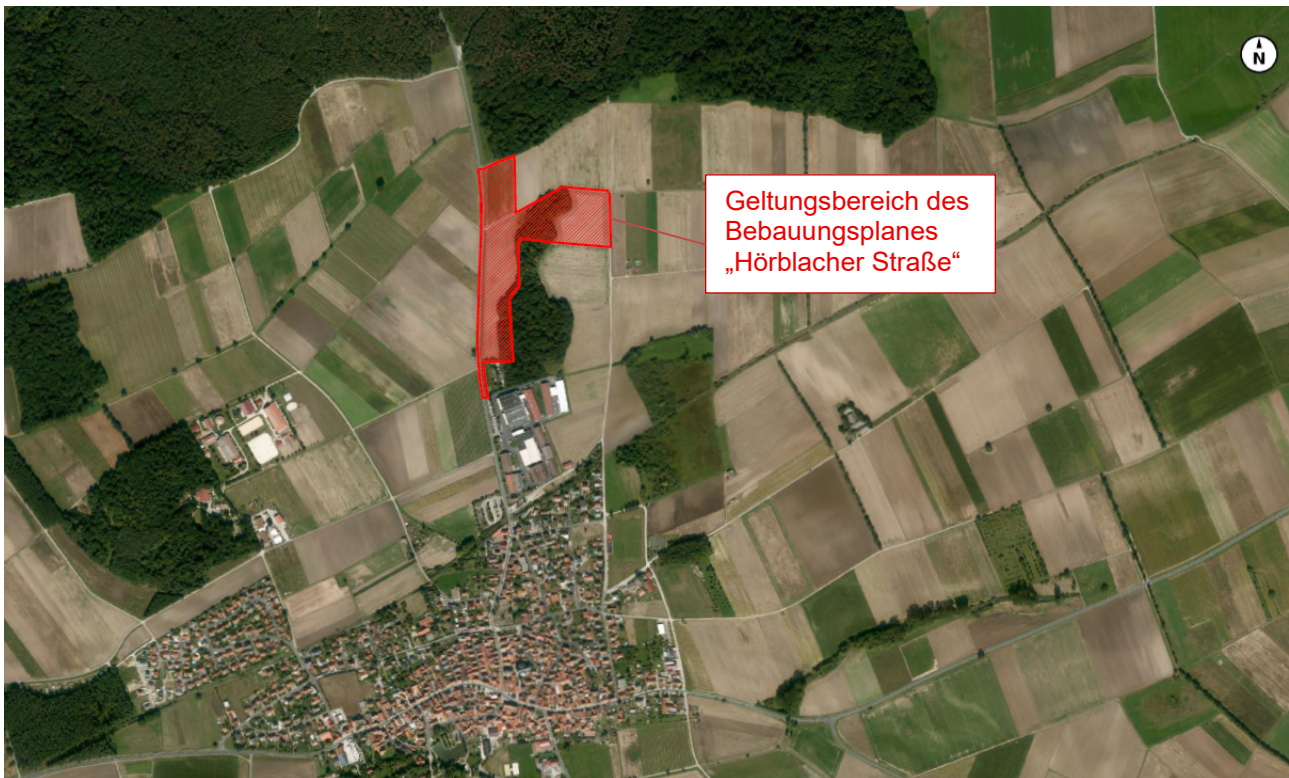


Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 16.03.2022 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.03.2022)

4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegt die Entwicklung des Marktes Großlangheim zur Förderung von neuen Gewerbeflächen zu Grunde. Durch die Schaffung von Gewerbeflächen kann der Markt Großlangheim diverse Expansions- und Entwicklungsziele örtlicher Betriebe ermöglichen und die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Flächen vor Ort decken.

Der ausgewählte Standort eignet sich besonders für eine Gewerbeentwicklung, da u.a. die direkte Erreichbarkeit der Autobahnauffahrt Kitzingen/Schwarzach bei der gegenwärtigen Verkehrerschließung optimal ist. Der größte Teil des gesamten Areals befindet sich im Eigentum des Marktes Großlangheim, so dass eine bedarfsorientierte und zielgerichtete abschnittsweise Erschließung des Gewerbegebietes, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf, erfolgen kann.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Die Vorstellungen der Marktgemeinde Großlangheim.
- Die Erschließungsplanung.
- Die schalltechnische Untersuchung.
- Die aktuelle Aufnahme der Biotoptypen.
- Die faunistische Untersuchung (in Bearbeitung).
- Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag (in Bearbeitung).
- Die Datenabfrage BayernAtlas.

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung von vorwiegend örtlichen Betrieben und die Stärkung der Gewerbestrukturen des Markts Großlangheim. Die Bauflächen werden in voraussichtlich 14 Bauflächen gegliedert. Die vorliegenden Gewerbeparzellen wurden, außer einer konkret angefragten Fläche mit ca. 8.000 m², relativ klein mit einer Größe zwischen 1.000 m² und 4.000 m² gewählt. Eine entsprechende Grundstücksgliederung in größere Parzellen, aufgrund eines ggf. geänderten Strukturbedarfs, ist problemlos möglich. Jedoch wurde eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um die Entstehung von extrem kleinparzelligen Grundstücken zu vermeiden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde eine Emissionskontingentierung des Gewerbelärms erstellt, um eine schallimmissionstechnische Verträglichkeit der Gewerbeflächen mit der bestehenden schützenswerten Bebauung im Umfeld zu gewährleisten.

Die Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet erfolgt über die Anbindung an der Kreisstraße KT12. Da diese im Außenbereich erfolgt, ist eine entsprechende Linksabbiegespur mit den dazugehörigen erforderlichen Sichtdreiecken in der Planung berücksichtigt worden. Hierdurch wird eine relativ gefahrlose Anbindung des zu erwartenden Verkehrs an das überregionale Straßenverkehrsnetz vorausgesetzt. Die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs wird nach Osten und nach Süden parallel zum Waldbestand weitergeführt.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Baugebiets ist ein Regenrückhaltebecken mit zentraler Regenwasserbehandlungsanlage geplant. Entlang der Rad-, Geh- und Feldweges parallel zur Kreisstraße werden öffentliche Grünflächen vorgesehen. Entlang der östlichen Grenze ist die Anpflanzung von Gebüsch und Hecken vorgesehen, die das neue Baugebiet in die Landschaft einbindet. An der nördlichen Grenze zum Waldbestand ist ein Waldmantel zu entwickeln, um einen Übergang zwischen Grünland und Waldflächen zu schaffen.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So soll die Fernwirkung des Baugebietes möglichst geringgehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

Als Planungseinschränkungen sind weiterhin die 15 m Anbauverbots- bzw. 30 m Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße KT 12 einzuhalten. Eine Baumfallzone (25 m) zum Waldrand wird ebenso berücksichtigt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Der größte Teil der überplanten Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8, also mit dem Höchstorientierungswert gemäß § 17 BauNVO, festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Bauwerber im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegrundstücke größtmögliche Freiheit erhalten.

5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wurde mit maximal 1,2 festgesetzt. Dies liegt unter dem für Gewerbegebiete empfohlenen Orientierungswert der Geschossflächenzahl, um dem Bau massiver Gebäude im Übergangsbereich zur freien Landschaft Grenzen zu setzen.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes und gegenüber der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wurde die Firsthöhe bei Grundstücken, die entlang der Kreisstraße KT 12 liegen, auf 16,00 m und bei den restlichen Grundstücken auf 14,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte der äußersten Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstückes entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Einrichtung. Mit untergeordneten technisch oder funktional bedingten Bauteilen (z.B. Silos, Schornsteine, Lüftungsanlagen) können Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier dürfen Gebäude mit einer Länge über 50 m entstehen, wobei dennoch die Grenzabstände gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Bei einer Länge der Gebäude von mehr als 50,00 m ist eine strukturelle Gliederung der Gebäudeelemente durch Versätze oder Versprünge festgesetzt, um die Entstehung von monotonen langgestreckten Gebäudefassaden ausschließen zu können.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden möglichst großzügig vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Durch die zusammenhängenden überbaubaren Strukturen ist eine Umgliederung der vorgeschlagen Grundstücksaufteilung entsprechende geänderter Flächenbedürfnisse durch die ansiedlungswilligen Unternehmen problemlos möglich.

5.4.3 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

5.4.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen sind, ist die Erstellung der für die Betriebe erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal sowie für Firmen- und Kundenfahrzeuge auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch abgestellte Fahrzeuge weitestgehend ausschließen zu können.

Garagen und Hallenzufahrten müssen bei direkter Zufahrt einen Abstand von mind. 7 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Hierdurch wird eine mögliche Behinderung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße durch Zufahrtsstau und rangierende Fahrzeuge möglichst ausgeschlossen.

5.4.5 Böschungen und Geländeveränderungen

Um Auswirkungen durch Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes möglichst gering zu halten sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen. Durch diese Festsetzung sollen die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden. Den Höhenbezugspunkt bildet jeweils die an das Grundstück anbindende Straßenhöhe der Erschließungsstraße.

Stützmauern, Mauerscheiben oder ähnliche Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mindestens 2,00 m vom Rand dieser Flächen abzurücken.

Somit wird eine Sichtbehinderung im Straßenraum durch bis an die Verkehrsflächen heranreichenden Stützmauern verhindert. Gleichzeitig wird eine Einschränkung der Grünflächenfunktionen durch direkt an die Grünflächen anschließenden Stützmauern unterbunden.

5.4.6 Mindestgrundstücksgröße

Durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² wird angestrebt, dass sich innerhalb des Gebietes nur tatsächliche Gewerbebetriebe entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Marktes Großlangheim ansiedeln und keine untergeordneten Nutzungen, z.B. in Form von Kleinlagerflächen, entstehen.

5.4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 20 % der betroffenen Gebäudefassade in Anspruch nehmen und darf den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Hierdurch wird die Entstehung von überproportionalen Werbeelementen oder Werbeeinrichtungen mit stark störenden Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen.

Um eine Beeinträchtigung der Umgebung sowie eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Verkehrswegen zu vermeiden, werden bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen. Eine Abstrahlung von Leuchten nach oben ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ebenfalls zu vermeiden.

5.4.8 Baumfallzone

Am östlichen und teilweise südöstlichen Rand des Bebauungsplanes grenzt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Waldbestand (Eichen-Hainbuchenwälder mittlere Ausprägung) an.

Um eine Gefährdung durch herabfallende Äste oder Windbruch weitestgehend ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan ein Bereich mit einer Tiefe von 25,00 m festgesetzt, in dem Anlagen oder Einrichtungen für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig sind. Durch die Art des Bewuchses ist sowohl von umstürzenden Bäumen als auch von abbrechenden Ästen auszugehen. Besonders hochwachsende Baumstrukturen oder besonders windbruchgefährdete Baumarten in Hauptwindrichtung sind innerhalb der Waldstrukturen nicht vorhanden, wodurch die Tiefe des Schutzbereiches von 25,00 m als gerechtfertigt anzusehen ist.

5.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.5.1 Gebäudegestaltung

Als Materialien für die Fassadenverkleidung sind Putz, Porenbeton, transparente Werkstoffe wie z.B. Glas, Holz, Steinverkleidungen, Trapezbleche oder Plattenwerkstoffen aus Metall, Schichtstoff, oder mineralischen Materialien zulässig. Hierdurch wird eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit der Gebäudefassaden, auch mit moderneren Gestaltungselementen ermöglicht, die sich gleichzeitig in die angrenzenden gewerblichen Strukturen einpasst.

Eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Kletterpflanzen oder sonstige Begrünungselemente ist zulässig und wird empfohlen. Hierdurch wird, zusätzlich zur Möglichkeit der Gebäudegestaltung, die Voraussetzung geschaffen, anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und örtlich einer Verdunstung zuzuführen. Gleichzeitig werden hierdurch positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima erreicht. Ebenso wirkt sich eine Fassadenbegrünung positiv auf den Wärmedurchgangskoeffizient des dahinterliegenden Bauteiles sowohl im Hinblick auf eine Auskühlung im Winter als auch eine Aufheizung während der Sommermonate aus. Ebenso wird, bei einer korrekten Ausführung der Wandbegrünung, die Lebensdauer der betroffenen Fassadenbauteile erheblich verlängert.

Verkleidungen, z. B. aus Metall, Glas, oder Schichtstoffen sind in abgetönten und nichtspiegelnden Materialien und Farbtönen auszuführen, um so eine Beeinträchtigung durch Reflexionen oder Blendwirkungen ausschließen zu können.

Aus demselben Grund sind stark glänzende oder spiegelnde Fassadenelemente nicht zulässig.

Holzverkleidungen sind in natürlichen Holzönen oder in gedeckten Erdfarben zulässig, um so eine Anpassung an die bestehenden Gestaltungselemente der umliegenden Bebauung zu erreichen.

5.5.2 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig sind und deren Dachneigung zwischen 0° bis 45° variieren darf. Die Dachneigung von Garagen darf zwischen 0° bis 30° variieren.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig, um die Nutzung von regenerativen Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern. Hierzu wird auch auf die Vorgaben des Art. 44a BayBO bezüglich der Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen verwiesen. Die Begrünung von Dachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei und wird daher ausdrücklich empfohlen.

Ebenso ist eine Eindeckung in transparenten, jedoch nicht spiegelnden Materialien zulässig, um so eine bessere Tageslichtausnutzung in den Betriebsgebäuden zu ermöglichen.

Eine Gebäudeeindeckung mit Materialien, die zu Belastungen des Niederschlagswassers führen können (z.B. unbeschichtete Kupfer oder Zinkbleche), ist als unzulässig festgesetzt. Derartige Metalle auf der Dachhaut sind nur im Zusammenhang mit einer entsprechenden Oberflächenbeschichtung zulässig, die eine Ausschwemmung von entsprechenden Schadstoffen ausschließt.

5.6 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Hierdurch wird die Option der Erzeugung von regenerativen Energien gefördert. Gleichzeitig wird jedoch festgesetzt, dass die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Gebäuden, betriebsspezifischen Anlagen oder Einrichtungen, Parkplatzflächen sowie auf Böschungsflächen zulässig ist. Hierdurch soll verhindert werden, dass Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung konzipiert sind, für die Errichtung von großflächigen Solaranlagen herangezogen werden und somit die eigentlichen Ziele der Stärkung örtlicher Gewerbebetriebe in diesen Bereichen verhindert werden.

5.7 Einfriedungen

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen, Stabgitterzäunen oder blickoffenen Holzzäunen festgesetzt. Die-

se sind an der Innengrenze der privaten Grünflächen zu errichten, um die natürliche Struktur der Eingrünung nicht einzuschränken.

Um eine Barrierewirkung für kleine Wildtiere möglichst auszuschließen ist ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes freizuhalten.

5.8 Belagswahl auf privaten Grundstücken

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, sowie Flächen, die von LKW befahren werden, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberflächen vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Freiflächen ohne LKW-Verkehr oder / und ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem, zu gestalten.

5.9 Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Der Abstrahlwinkel der Leuchtkörper ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein, um eine gezielte Ausleuchtung des relevanten Bereiches zu erreichen und keine unkontrollierte gestreute Ausleuchtung des Umfeldes entsteht.

Beleuchtungseinrichtungen dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen, um eine Gefährdung für nachtaktive Vögel, Fledermäuse und Insekten auszuschließen.

Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z. B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Hierdurch wird, insbesondere in Bezug auch die nördlich gelegenen Feuchtwaldstrukturen, der Anlockeffekt für nächtliche Insekten reduziert.

Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5 m – für Gewerbegebiete erforderlich – zu beschränken, wodurch der Ausleuchtungsradius der Lampe konzentriert, und die Fernwirkung des Leuchtkörpers reduziert werden.

Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke, oder die Kreisstraße KT 11 unterbleibt. Dadurch wird eine Gefährdung des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ausgeschlossen sowie eine Belästigung der Nutzer der angrenzenden Grundstücke durch übermäßige Grundstücksausleuchtungen unterbunden.

Im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur anlassbedingt, z. B. bei einer Warenanlieferung, zulässig. Durch die Beschränkung der Beleuchtungsdauer wird der allgemeinen Lichtverschmutzung entgegengewirkt und eine nächtliche Belästigung der umliegenden Nutzer durch unnötige Beleuchtung reduziert.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße KT 12, an welche die Erschließungsstraße anbinden soll. Hierdurch ist die Erstellung einer Linksabbiegespur erforderlich.

Die Linksabbiegespur sowie die erforderlichen Sichtflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

Parallel zur bestehenden Kreisstraße KT 12 verläuft ein Radweg, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu liegen kommt. Aufgrund der geplanten Anbindung an die Kreisstraße ist eine geringfügige Verlegung des Radweges erforderlich, um eine Verkehrsgefährdung im Einmündungsbereich zu minimieren.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll über eine Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m erfolgen, so dass eine ausreichende Erschließung für ein Gewerbegebiet vorliegt.

Am Ende der geplanten Straßen sind Wendeanlagen vorgesehen, die in Absprache mit dem Markt Großlangheim komplett asphaltiert werden. Die Wendeanlage wird mit einem ausreichend dimensionierten Wendekreis ausgeführt. Der geplante Flächenbedarf und die Abmessungen der Wendeanlage ist gemäß RAST für eine Wendeschleife von Lastzügen ausgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass diese Wendeschleife für den zu erwartenden Verkehr als ausreichend anzusehen ist, da aufgrund der übersichtlichen Struktur des Gewerbegebietes nicht mit der Entstehung von einer großen Zahl von Fehlfahrten durch Lieferverkehr zu rechnen ist.

Diese Wendeschleife ist darüber hinaus ausreichend, um eine Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass Wendeverkehr sowie das Parken primär im Rahmen der gewerblichen Baugrundstücke erfolgen werden.

Aufgrund der Nutzungsstruktur der gewerblichen Flächen und der relativen Lage im Randbereich der Marktgemeinde Großlangheim, ist nicht von einer erhöhten Zahl von Fußgängerkehr auszugehen, so dass im Hinblick auf die zu erwartende geringere Verkehrsfrequenz auf die Errichtung eines Fußweges verzichtet wurde.

Der bestehende Rad- und Fußweg wird geringfügig im Bereich der Linksabbiegespur bzw. der Einmündung nach Osten verschoben, soll jedoch in seinen Grundzügen erhalten bleiben, um so eine Erreichung der nördlichen Gewerbegebietsflächen mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß, ausgehend vom Markt Großlangheim, zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist ein Fußweg vorgesehen, der die Erreichung des Gewerbegebietes von Süden abkürzen soll.

6.3 Ver-, und Entsorgung

6.3.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal des Marktes Großlangheim eingeleitet und der Kläranlage Kitzingen zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem Regeln der Technik ist dann gewährleistet.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet wird über die geplanten Regenwasserkanäle und Entwässerungsgräben gesammelt und dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Gewerbegebiets zugeführt. Das Niederschlagswasser wird im geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Rodenbach eingeleitet. Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit einer Fläche von ca. 2.000 m² geplant.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen innerhalb der geplanten Grundstücke, bedarf gemäß dem Merkblatt DWA-A 102-2 einer Regenwasserbehandlung und wird über den Regenwasserkanal zur geplanten Behandlungsanlage abgeführt.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Bei der hier derzeit vorgesehenen Einrichtung handelt es sich um einen Schrägklärer, der dem geplanten Regenrückhaltebecken vorgeschaltet wird.

Gemäß Bewertung nach DWA-A 102-2 als sauber und nicht verschmutzt eingestuftes Dach- und Oberflächenwasser aus den Grundstücken, wird oberirdisch über Entwässerungsgräben direkt zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Der Nachweis zur Regenwasserbehandlung für das Niederschlagswasser des Baugebietes „Hörblacher Straße“ ist gemäß dem Merkblatt DWA-A 102-2/BWK 3-2 im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung nahezu ausschließlich innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

6.3.2 Wasserversorgung

Der Markt Großlangheim wird zentral mit Trink- und Betriebswasser versorgt.

Die Sicherstellung der Versorgung erfolgt über einen eigenen Bohrbrunnen sowie durch Bezug von Zusatzwasser aus der Anlage des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken.

Eine hydraulische Berechnung des Trinkwasserversorgungsnetzes in Großlangheim wurde bisher nicht durchgeführt.

Bestehende Löschwasserleitung

Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Gewerbegebiets verläuft eine bestehende Löschwasserversorgungsleitung DN 100.

Die Leitung erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit einer Länge von ca. 700 m. Ausgangspunkt der Leitung ist eine vorhandene Beckenzisterne im nördlichen Bereich des Plangebiets, die ab dem Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Hörblacher Straße“ innerhalb des Entwässerungsgrabens der Kreisstraße verläuft. Die Lage der Löschwasserversorgungsleitung wurde geortet und vermessungstechnisch erfasst. Die tatsächliche Tiefe im Erdreich kann nur mittels Suchschlitzen ermittelt werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfordert eine teilweise Umverlegung der Löschwasserversorgungsleitung aufgrund der einseitigen Aufweitung der bestehenden Kreisstraße, um die geplanten Aufstellbereiche für die Linksabbieger herstellen zu können. Die Trasse der Löschwasserversorgungsleitung wird an die Fahrbahnaufweitung angepasst und entlang des Entwässerungsgrabens und Banketts verlegt. Auf die Aussagen der Erschließungsplanung wird verwiesen.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der späteren Erschließung innerhalb des Straßenraumes oder im rückwärtigen öffentlichen Versorgungstreifen erfolgen.

Zudem verläuft durch das Plangebiet eine bestehende Fernwasserversorgungsleitung DN 300 aus GGG, betrieben durch den kommunalen Zweckverband Fernwasserversorgung Franken. Zur ge-

nauen Ermittlung ihrer Lage wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine örtliche Baugrunduntersuchung in Form von Suchschlitzen durchgeführt. Dabei konnte die tatsächliche Lage und Tiefe der Leitung mit einer Verlegetiefe von etwa 1,80 m bis 2,20 m festgestellt werden. Die vermessungstechnisch erfassten Daten zur Lage und Höhe der Fernwasserversorgungsleitung wurden in der Planung sämtlicher infrastruktureller Anlagen des Gewerbegebiets (Verkehrsanlagen, Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Trinkwasserversorgung etc.) berücksichtigt.

Die Leitung verläuft im Bereich der Einmündung der geplanten Straße B in die Straße A¹. Im Bereich der geplanten Verkehrsanlagen wird eine Überdeckung der Fernwasserversorgungsleitung von mindestens 1,80 m eingehalten, sodass die Schutzanforderungen an die Leitung erfüllt werden. Die geplanten Entwässerungsleitungen (SW und RW) im Gewerbegebiet unterqueren die Fernwasserversorgungsleitung mit einem Mindestabstand von 0,30 m. Eine gesicherte Lagerung sowie die Unversehrtheit der Fernleitung im Zuge der Baumaßnahme wird durch entsprechende Bauverfahren und Schutzmaßnahmen sichergestellt.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes

Ein Versorgungsring kann im Gewerbegebiet aufgrund der Lage der bestehenden Wasserleitungen nicht hergestellt werden. Die geplante Wasserleitung PE DN 100 wird als Stichleitung innerhalb der Straßen A und B geplant. Für das geplante Gewerbegebiet sind fünf Unterflurhydranten vorgesehen.

Am Ende der Stichleitung ist jeweils ein Unterflurhydrant geplant über den gegebenenfalls gespült werden kann, um eine Verkeimung der Wasserleitung zu unterbinden. Im Bereich von Schiebern wird ein ca. 15 cm starker Bodenaustausch mit Schotter im Wasserleitungsgraben vorgesehen, ansonsten sind keine Stabilisierungsmaßnahmen notwendig.

Die Grundstücksanschlüsse werden mit Anbohrbrücken und Absperrschiebern ausgeführt.

Die Hausanschlussleitungen werden bis ca. 1 Meter über die geplante Grundstücksgrenze verlegt. Das gewählte Material für die geplante Wasserleitung wurde in Absprache mit dem Markt Großlangheim festgelegt.

6.3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die N-Ergie GmbH, als örtlicher Netzbetreiber sichergestellt, sodass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant. Die benötigten Leitungen sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden. Ggf. bestehende Leitungen innerhalb des Baugebietes sind zu berücksichtigen und deren Erhalt ist zu sichern.

Soweit im Rahmen der weiteren Planung die Notwendigkeit der Errichtung einer Trafostation erforderlich wird ist ein geeigneter Standort mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6.3.4 Telekommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Deutsche Telekom als Versorger wird frühzeitig am Verfahren beteiligt.

¹ Die geplante Straße A verläuft von Norden nach Süden parallel zur Kreisstraße KT 12 und endet mit einer Wendeanlage. Die Straße B schließt an die Straße A an und verläuft nach Osten und endet ebenfalls mit einer Wendeanlage.

6.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch ein vom Landkreis Kitzingen beauftragtes Privatunternehmen durchgeführt. Die Straßenanbindung des geplanten Gewerbegebietes sowie die Wendeeinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um ein problemloses Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten. Durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen werden Abfälle in haushaltsüblichen Mengen abgeholt. Darüberhinausgehende Abfallmengen oder Sonderabfälle sind durch die jeweiligen Betriebe über entsprechende Fachbetriebe zu entsorgen. Durch die Art ansiedlungswilligen Betriebe ist nicht von einem Anfallen von Problem- oder Sondermüll in erheblichen Umfang auszugehen.

6.4 Planungsumfang

Ausgleichsflächen	ca.	3,36 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,86 ha	11,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwege / landwirtschaftliche Wegflächen)	ca.	0,26 ha	3,5 %
Öffentliche Grünflächen und Waldmantel	ca.	2,39 ha	32,1 %
Nettobaufläche	ca.	3,94 ha	52,9 %
Gesamtfläche	ca.	7,45 ha	100 %

Tabelle 1. Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes

6.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamte überplante Baufläche ist im Eigentum des Marktes Großlangheim, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

6.6 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst der Bedarf an gewerblichen Bauflächen befriedigt werden kann.

6.7 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden.

6.8 Kampfmittelvorerkundung

Der Kampfmitteluntersuchung von PD Bohr- und Sondiergesellschaft GmbH vom 22.08.2023 (Anlage 4) kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Im Untergrund des Untersuchungsgebiets (in Teilbereichen) wurden unterschiedliche punktuelle Anomalien ermittelt. Bei mehr als 40 Punkten besteht aufgrund der Objekt-/ Lageberechnung der Verdacht einer kampfmitteltechnischen Relevanz. Zum aktuellen Zeitpunkt kann hier keine kampfmitteltechnische Freigabe erteilt werden (vgl. Anl. 2). In den entsprechenden Bereichen ist die Durchführung weiterer Maßnahmen notwendig.“

- *Im Untersuchungsgebiet wurde das Auftreten linearer und/oder flächiger Anomalien ermittelt (mögl. Ursache: Leitungen, Fundamente, Auffüllungen usw.). Zum aktuellen Zeitpunkt kann hier keine kampfmitteltechnische Freigabe erteilt werden. In den entsprechenden Bereichen ist die Durchführung weiterer Maßnahmen notwendig.*

Zur Erlangung einer kampfmitteltechnischen Freigabe werden die folgenden weiterführenden Maßnahmen empfohlen:

- *Überprüfung der ermittelten Anomalien durch Nachgrabungen unter Leitung eines gem. §20 SprengG zugelassenen Kampfmittelbergers: Relokalisierung der Punkte im Gelände, punktuelle Bodeneingriffe, Überprüfung, Identifizierung, Bergung des Objektes; bei Fund von Kampfmitteln ggf. Neubewertung der Lage notwendig; Freigabe erfolgt nach vollständiger Überprüfung der Verdachtsmomente.*
- *Verifizierung der vermuteten Störeinflüsse / mögliche Absicherung der Bodeneingriffe durch Aushubbegleitung mit einer kampfmitteltechnischen Fachaufsicht (gem. §20 SprengG zugelassener Kampfmittelberger). Freigabe erfolgt baubegleitend.“*

7. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Hörblacher Straße“.

8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf privaten Grünflächen.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 (Begründung zum Grünordnungsplan) entnommen werden.

Es ist festzuhalten, dass sich ein Teil des Plangebiets mit dem Vogelschutzgebiet 6227-471 „Südliches Steigerwaldvorland“ überlagert. Im Rahmen der durchgeführten FFH-Vorabschätzung (siehe Anlage 3) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch das Gewerbegebiet auszuschließen.

9. Artenschutz

Der Artenschutz wird (in Bearbeitung) in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags behandelt.

10. Inanspruchnahme von Forstflächen

Für die Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets ist es erforderlich, einen Teil des vorhandenen Waldbestandes zu roden. Dieser Eingriff ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt und dargestellt.

Die Inanspruchnahme der betroffenen Fläche ist aufgrund der Lage, Größe und Funktion des Waldes vertretbar, da die Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können. Zudem bleibt die großräumige Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gewahrt.

Im Umweltbericht wird die Verträglichkeit insbesondere hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange, klimatischer Funktionen sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild untersucht. Die

geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation gewährleisten, dass trotz der Rodung eine insgesamt tragfähige und umweltverträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets möglich ist.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl. Nr. 779 und wird etwa 3,3 ha forstwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung nehmen. Ziel des Ausgleichs ist es, den Verlust der Waldfläche und der hochwertigen Lebensräume zu kompensieren sowie den bestehenden Lebensraum des angrenzenden Urwalds zu erweitern. Anhand der Entfernung, Größe und Ähnlichkeit der ausgewählten Waldfläche kann dieser Ausgleichsbedarf vollständig erfüllt werden.

11. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 5) erstellt worden. Für das geplante Gewerbegebiet „Hörblacher Straße“ wurde für die maßgeblichen Immissionspunkte die Vorbelastung aus dem umgebenden Gewerbelärm ermittelt und daraus die Emissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen abgeleitet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung entsprechend dem Standard der detaillierten Prognose der DIN 45691. Die Emissionsansätze für die maßgeblichen Geräuschquellen wurden auf der Basis anerkannter Studien und Untersuchungen getroffen.

Folgende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen worden:

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

Teilfläche	FSQ [dB/m ²]	
	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
TF 1	65	58
TF 2	65	53
TF 3	65	53
TF 4	65	52
TF 5	65	52

Tabelle 2. Festgesetzte Emissionskontingenten gemäß schalltechnischem Gutachten.

Aus schalltechnischer Sicht steht dem geplanten Gewerbegebiet, bei einer Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierungen nichts entgegen.

12. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-

pflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

13. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	05.04.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	11.04.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	23.09.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Markt Großlangheim,

Sterk
1. Bürgermeister

Würzburg, 23.09.2025
 Bearbeitung: Hernandez
 Prüfung: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 15.03.2022 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.03.2022)	4
Abbildung 2: Ausschnitt digitalisierter wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 inklusive aller wirksamen Änderungen (Quelle: Markt Großlangheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 13.06.2022).....	6
Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 16.03.2022 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 16.03.2022).....	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1. Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes	17
Tabelle 2. Festgesetzte Emissionskontingenten gemäß schalltechnischem Gutachten.....	19