Gemeinde: Unterpleichfeld
Kreis: Würzburg

02.05.2018

Bebauungsplan
„Windmühle“ Teilbereich 1
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Unterp15-0001

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 5
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan ... 6
3. Beschreibung des Planungsgebietes ... 7
3.1 Allgemein ... 7
3.2 Planungsgrundlagen ... 8
3.3 Bedarfsnachweis ... 8
4. Städtebau ... 9
4.1 Städtebauliches Konzept ... 9
4.2 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 10
4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 10
4.3.2 Baumassenzahl (BMZ) ... 10
4.3.3 Gebäudehöhe ... 10
4.3.4 Bauweise ... 11
4.3.5 Baugrenzen ... 11
4.3.6 Öffentliche Grünfläche ... 11
4.3.7 Dachgestaltung ... 11
4.3.8 Mindestgrundstücksgröße ... 12
4.3.9 Abstandsflächen ... 12
4.3.10 Parkplätze ... 12
4.3.11 Böschungen und Geländeveränderungen ... 12
4.3.12 Unterkellerung ... 12
4.3.13 Grunddienstbarkeit ... 12
5. Erschließung ... 13
5.1 Verkehrsanbindung ... 13
5.1.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr ... 13
5.1.2 Anbauverbotszone ... 13
5.1.3 Innere Verkehrsführung ... 13
5.1.4 Fußläufige Verbindung ... 13
5.2 Ver-, und Entsorgung ... 14
5.2.1 Entwässerung ... 14
5.2.2 Schmutzwasserableitung ... 14
5.2.3 Oberflächenwasserableitung ... 14
5.2.4 Abwasseranlagen im Trinkwasserschutzgebiet ... 14
5.2.5 Trinkwasserversorgung ... 15
5.2.6 Energieversorgung / Telekommunikation ... 15
5.2.7 Gasversorgung ... 15
5.3 Trinkwasserschutzgebiet ... 15
5.4 Planungsumfang ... 17
5.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung ... 17
5.6 Verwirklichung der Baumaßnahme ... 17
6. Umweltbericht ... 17
7. Grünordnung ... 18
7.1 Einleitung ... 18
7.1.1 Rechtsgrundlagen ... 18
7.1.2 Anlass ... 18
7.1.3 Plangebiet und Datengrundlage ... 19
7.2 Übergeordnete Planungen und Ziele ... 22
7.2.1 Lage im Raum ... 22
7.2.2 Regionalplan ... 22
7.2.3 Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan ... 23
7.2.4 Schutzgebiete ... 23
7.2.5 Potentielle natürliche Vegetation ... 23
7.2.6 Naturräumliche Gliederung ... 23
7.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ... 23
7.3.1 Art des Vorgehens ... 24
7.3.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft ... 26

7.3.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild 31
7.3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 34
7.3.5 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung 35
7.4 Ziele der Grünordnung 38
7.5 Grünordnerische Maßnahmen 38
7.5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche 38
7.5.2 Grünordnerische Maßnahmen im Wald 38
7.5.3 Pflanzgebot 38
7.6 Zusammenfassung 39
8. Artenschutz 40
9. Schallschutz / Immissionen 40
10. Denkmalschutz 42
11. Geotechnisches Gutachten 42
12. Verfahren 43

Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.06.2016 (Umweltbüro Fabion)
Anlage 3 Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung vom 22.06.2016 (Umweltbüro Fabion)
Anlage 4 Schalltechnisches Gutachten vom 08.08.2016 (Auktor Ingenieur GmbH)
Anlage 5 Geologische Aussagen zu Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet (GMP–Geotechnik)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Amtliche topographische Karte, Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt München, *bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 20.08.2016* 4
Abb. 2: Amtliche topographische Karte, *Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt München,* 19
Abb. 3: Planung Bebauungsplan “Windmühle“, *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016* 21
Abb. 4: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur", *Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)* 25
Abb. 5: Bestand Planungsgebiet „Windmühle“ *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016* 27
Abb. 6: Erhaltung & Aufwertung im Plangebiet "Windmühle", *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016* 33
Abb. 7: Quellbereich c Hoch 0 37
Abb. 8: Darstellung der Kontingentierungsflächen, *Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom 08.08.2016* 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungsumfang 17
Tabelle 2: Planung Flächenanteil u. Nutzung 22
Tabelle 3: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" 26
Tabelle 4: Bestand Lebensraumtypen 27
Tabelle 5: Bedeutung der Schutzgüter 28
Tabelle 6: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien 31
Tabelle 7: Eingriffsschwere 31
Tabelle 8: GI b (GRZ 0,80) - Ermittlung der Eingriffsschwere 32
Tabelle 9: Erhaltung des Bestands 33
Tabelle 10: Beschränktes Industriegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung) 34
Tabelle 11: Beschränktes Industriegebiet (GRZ 0,8) – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Faktorenwahl) 34
Tabelle 12: Aufwertung von Flächen im Plangebiet: 35
Tabelle 13: Ermittlung externe Ausgleichsfläche 36

Übersichtskarte

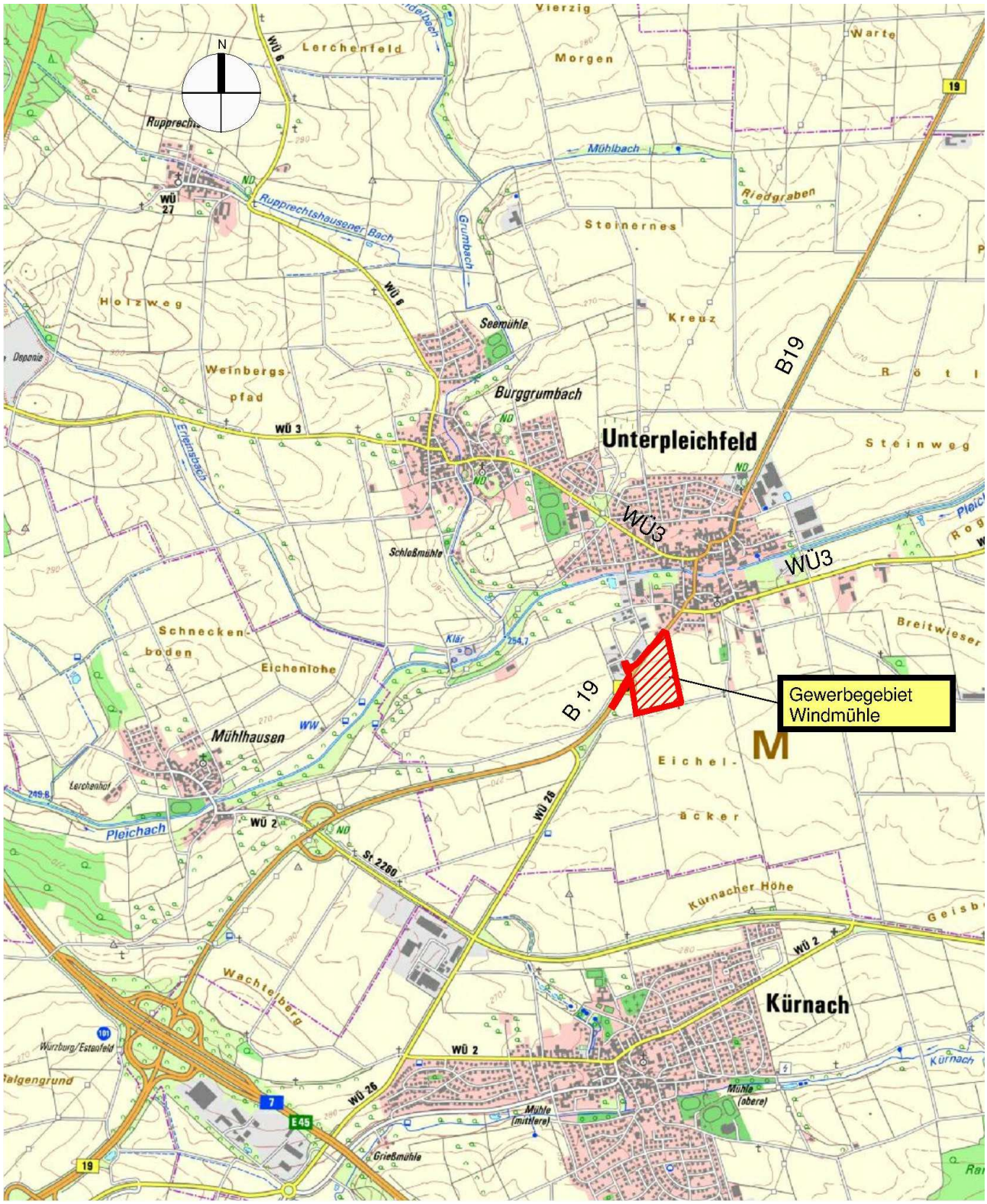

Abb. 1: Amtliche topographische Karte, Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt München, *bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 20.08.2016*

1. Allgemeines

Die Gemeinde Unterpleichfeld befindet sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises Würzburg im Regierungsbezirks Unterfranken.
Der Gemeindeteil Unterpleichfeld befindet sich ca. 10 km nordöstlich des Oberzentrums Würzburg und ca. 24 km südwestlich des Oberzentrums Schweinfurt auf der direkten Verbindungslinie dieser beiden Oberzentren.
Die Ausweisungsfläche schließt südlich an die Ortsbebauungsstruktur der Gemeinde Unterpleichfeld an und wird in nordwestlicher Richtung von bestehender Gewerbegebietsbebauung berührt.
Östlich der geplanten gewerblichen Nutzugsfläche befinden sich der Bauhof der Gemeinde, der Friedhof mit Erweiterungsfläche sowie mehrere landwirtschaftliche Aussiedlungsbetriebe, die die Bebauungsstruktur der Gemeinde Unterpleichfeld in östlicher Richtung abschließen.
In südlicher und südwestlicher Richtung bindet die Ausweisungsfläche an weitläufige intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an.

Gemäß Regionalplan für die Region Würzburg 2 (Stand 01.09.2016) ist die Gemeinde Unterpleichfeld dem allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet.
Da die Gemarkung Unterpleichfeld in südlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung von dem Verdichtungsraum umschlossen wird, ist durch die Lage des Industriegebietes am südwestlichen Ortsrand von Unterpleichfeld von einer räumlichen Anbindung des Industriegebietes an den Verdichtungsraum auszugehen. Zumal die industrielle Bebauung des Verdichtungsraumes bereits direkt an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Unterpleichfeld anschließt. Somit ist von einem unscharfen Übergang des Verdichtungsraumes in den südlichen und westlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Unterpleichfeld auszugehen. Dies wird dadurch unterstrichen, dass die Gemeinde Unterpleichfeld bisher dem Verdichtungsraum um das Oberzentrum Würzburg zugeordnet wurde.

Gemäß Aussagen des Regionalplanes (Stand 17.10.2017) kommt der Sicherung ausreichender Gewerbeflächen im Verdichtungsraum Würzburg eine besondere Bedeutung zu, weil es – auch aus regionaler Sicht – im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots unerlässlich ist, die Bebauung hierfür geeigneter Flächen langfristig zu gewährleisten. Angesichts der aus topographischen und anderen Gründen besonders starken Flächennutzungskonflikte innerhalb des Verdichtungsraumes, sind gemäß Regionalplan insgesamt nur noch sehr wenige für diesen Zweck geeignete Flächen vorhanden.

Dem weiteren Ausbau des Verdichtungsraumes als High- Tech- Standort und als Standort hoch qualifizierter Forschungs- und Bildungseinrichtungen kommt gemäß Regionalplan eine besonders hohe Bedeutung zu.

Aus regionalplanerischer Sicht bieten sich hier im Verdichtungsraum vor allem Standorte außerhalb des Maintals, entlang der Straßenverbindungen von Würzburg, in Richtung der jeweiligen Autobahnanschlussstellen an. Hierbei werden unter anderem vor allem die Bereiche entlang der überregionalen Straßenverbindungen B19 nach Norden genannt. Nach Aussagen des Regionalplanes bieten sich daher die jeweils unmittelbar anschließenden Teile des ländlichen Raumes aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrserschließung, aber auch aufgrund dort noch ausreichend vorhandener Freiflächen als günstige Vorbedingungen an.
Dies trifft insbesondere für die Gemeinde Unterpleichfeld zu.

Eine Zunahme der industriell - gewerblichen Arbeitsplätze, aber auch der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ist gemäß Regionalplan anzustreben.
Gemäß den aktuellen Aussagen des Regionalplanes sind dabei vor allem Standorte im Verdichtungsraum außerhalb des Maintals und im jeweils direkt anschließenden ländlichen Raum auf ihre Eignung zu prüfen und gegebenenfalls entsprechend zu nutzen.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen.
Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben.

Um eine Zersiedlung der Landschaft in diesem Raum zu verhindern, bedarf es einer bevorzugten Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Siedlungs- und Verkehrsachsen.

Dies trifft auf die Gemeinde Unterpleichfeld sowohl im Hinblick auf die Verkehrsachse als auch bezüglich der Siedlungsachse zu.
Die Gemeinde Unterpleichfeld wird durch die Bundesstraße 19 durchschnitten. Diese stellt gleichzeitig eine direkte Verbindung zur Autobahnauffahrt Estenfeld dar, ohne weitere Ortsstrukturen zu berühren.

Die Gemeinde Unterpleichfeld wird durch die gut ausgebaute Bundesstraße 19 außerdem direkt an das Oberzentrum Würzburg angebunden. Die Verbindung ist teilweise vierspurig ausgebaut und weist keine Ortsdurchfahrten auf. Somit ist eine gute Verbindung mit dem Oberzentrum Würzburg gegeben.
In der selben Fahrtrichtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,2 km die Auffahrt Estenfeld zur Bundesautobahn A 7. Diese Autobahn bildet eine direkte Nord- Südverbindung innerhalb Deutschlands und stellt durch die Verknüpfung mit den Ost- Westtangenten eine der wichtigsten internationalen Verkehrsachsen dar. Durch die unmittelbare Angrenzung an die Fernstraße liegt eine gute Anbindung an das internationale Fernstraßennetz vor.
Der Verlauf der Bundesstraße 19 in nordöstlicher Richtung stellt zudem die Verbindung mit dem Oberzentrum Schweinfurt dar. In dieser Richtung bestehen ebenfalls relevante gewerbliche Bezüge, sodass diese Trasse ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde Unterpleichfeld besitzt.
Die geplante Gewerbegebietsfläche ist südlich der Ortsbebauung in direktem Anschluss an die Bundesstraße 19 vorgesehen. Hierdurch besteht eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf die überörtliche Fernstraße und eine direkte und ungehinderte Verbindung zum Oberzentrum Würzburg sowie zur Auffahrt der Bundesautobahn.

Unterpleichfeld ist an das ÖPNV Netzt Würzburg – Mainfranken angebunden und besitzt eine Busverbindung mit einem relativ engen Fahrtentakt.
Die bestehenden Gewerbegebiete sind derzeit noch nicht an den Trassenplan des ÖPNV angebunden. Im Rahmen einer weiterführenden Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Bereich Windmühle ist jedoch, auch unter Berücksichtigung der Art der hier ansiedelnden Betriebe, eine Einbindung in das Haltestellennetz denkbar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die im Rahmen des Bebauungsplanes überplante Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterpleichfeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 10. Änderung dahingehend geändert, dass sowohl der Planungsbereich als auch die östlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.
Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 27.04.2018 durch das Landratsamt Würzburg genehmigt. Somit liegt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vor.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das überplante Gelände liegt im südlichen Anschluss an die Ortsbebauung von Unterpleichfeld und wird in nordwestlicher und östlicher Richtung von gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Bebauung flankiert. Lediglich in südlicher Richtung grenzt der Planungsbereich an weiträumige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Erweiterungsfläche des Friedhofes des Gemeinde Unterpleichfeld sind gemäß der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls für eine zukünftige gewerbliche Nutzung vorgesehen.
Der Planungsbereich liegt im südwestlichen Abschnitt auf einem Geländehochpunkt und fällt in nördliche bzw. nordwestliche Richtung mit einer sehr geringen Neigung ab. Im nördlichen Anschlussbereich des Gewerbegebietes an die bestehende Ortsbebauungsstruktur liegt eine stärkere Geländeneigung vor, die eine Angleichung des Geländeniveaus an die ansonsten in einem Einschnitt verlaufende Bundesstraße 19 bildet.
Das Gelände weist insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 11 m auf einer Distanz von ca. 315 m auf was einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 3,5 % entspricht. Im Bereich der zur Überbauung vorgesehenen Bereiche liegt lediglich eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 2,5 % vor. Das Gelände kann somit als nur schwach geneigt bezeichnet werden.
In nördlicher Richtung grenzt das Gelände an die bestehenden Ortsbebauungsstrukturen an. Die Art der Bebauung ist als Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich und als gemischte Bebauung im nordwestlichen Bereich einzugliedern. Aus diesem Grund wurde in diesem Abschnitt ein Pufferbereich in Form einer Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und der gewerblichen Ausweisung vorgesehen.
Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 19 befindet sich das Gewerbegebiet „Spielleite“. Dieser Bereich besitzt einen ähnlichen Charakter wie er auch für den Teilbereich 1 des Baugebietes „Windmühle“ vorgesehen ist. Somit ist hier nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsstrukturen auszugehen.
In östlicher Richtung besteht eine ungeordnete Bebauungsstruktur die durch die räumlich gestreute Entwicklung von landwirtschaftlichen Aussiedlungseinrichtungen geprägt wird. Diese weiträumig offene Bebauungsstruktur prägt den gesamten östlichen und südöstlichen Bereich von Unterpleichfeld und umschließt auch die geplante gewerbliche Nutzung.

Der südlich angrenzende Bereich ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die ackerbauliche Bewirtschaftung erfolgt hier in großflächigem Stiel in einer ausschließlich agrar geprägten Landschaft.
Der Planungsbereich selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Bewuchs der Flächen, abgesehen von den landwirtschaftlichen Produkten, ist nicht vorhanden.

Die Fläche ist grundsätzlich als Lebensraum des Feldhamsters zu werten. Hierzu wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits entsprechende Erhebungen bezüglich des tatsächlichen Vorkommens durchgeführt. Nähere Angaben sind den Ausführungen zu den örtlichen Untersuchungen bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der Planungsbereich liegt zudem im SPA – Gebiet „Vogelschutzgebiet Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg“. Durch den ausgeräumten Flurbereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist durch die Überbauung dieses Bereiches lediglich eine geringe Auswirkung auf die Schutzfunktionen bezüglich des Vogelschutzes anzunehmen.
Nähere Angaben hierzu sind ebenfalls der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. der Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Unterpleichfeld auf der Grundlage der Vorgaben des Regionalplanes, wonach im vorliegenden Bereich die gewerbliche und wirtschaftliche Entwicklung vorangetrieben werden soll, zu Grunde.
Gleichzeitig besteht das Bestreben der Gemeinde Unterpleichfeld, eine gewerbliche Ansiedlung an einer Stelle zu konzentrieren, an der eine Beeinträchtigung durch gewerblichen Verkehr im Innerort möglichst gering gehalten werden kann.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Die vorliegende Geländesituation gemäß der digitalen Geländeaufnahme.
- Die erforderlichen Anpassungen im Knotenbereich der Bundesstraße 19
- Die erforderlichen Abstände zur Fahrbahn der Bundesstraße 19
- Die bestehenden Leitungstrassen innerhalb bzw. im Umfeld der Bebauungsplanaufstellung
- Die Auflagen für die Überplanung des Überschneidungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Mühlhausener Gruppe“ im südlichen Bereich des Planungsgebietes
- Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.
- Die Ergebnisse der Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung.
- Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sowie die daraus resultierende immissionstechnischen Kontingentierung der gewerblichen Flächen.
- Der Berücksichtigung des Bodendenkmals im gesamten Bereich des Baugebietes
- Die vorgesehene Entwässerung des Baugebietes.

3.3 Bedarfsnachweis

Da in der Gemeinde Unterpleichfeld bestehende gewerbliche Bauflächen zwischenzeitlich bebaut bzw. in Kürze bebaut werden und Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung stehen oder zumindest nicht mehr dem freien Immobilienmarkt zugänglich sind, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Unterpleichfeld dringend erforderlich.

In der Gemeinde Unterpleichfeld sind derzeit keine anderen geeigneten Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete vorhanden. Weder liegen derzeit Gewerbebrachen in der Gemarkung Unterpleichfeld vor, die für eine zukünftige gewerbliche Nutzung herangezogen werden können, noch stehen aufgelassene landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen im Innerort oder der Peripherie von Unterpleichfeld zur Verfügung, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Zwischenzeitlich liegen in der Gemeinde Unterpleichfeld folgende vertragliche Vereinbarungen und konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauflächen vor, die eine kurzfristige Bereitstellung von geeigneten Bauflächen erforderlich machen.

Art des Betriebes	Nettobaufläche	Bruttobaufläche (angenommen 30 % für Erschließungsmaßnahmen)
Landmaschinenbetrieb (bestehende vertragliche Bindung)	ca. 0,75 ha	ca. 0,98 ha
Tankstelle (bestehende vertragliche Bindung)	ca. 0,35 ha	ca. 0,46 ha
Einzelhandelsbetrieb (laufende Vertragsverhandlungen)	ca. 0,60 ha	ca. 0,78 ha
Lebensmittelproduktion (Vorgespräche)	ca. 1,00 ha	ca. 1,30 ha

Bildungseinrichtung /Lehrwerkstätten (Vorgespräche)	ca. 1,00 ha	ca. 1,30 ha
KFZ – Betrieb (Vorgespräche)	ca. 0,80 ha	ca. 1,04 ha
KFZ – Betrieb (Vorgespräche)	ca. 0,50 ha	ca. 0,65 ha
Gesamt:	ca. 5,00 ha	ca. 6,51 ha

Die Aufstellung belegt einen nicht unerheblichen Bedarfsdruck hinsichtlich gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Unterpleichfeld, die durch das Fehlen von geeigneten gewerblichen Bauflächen im Umfeld der Gemeinde Unterpleichfeld besteht.
Desweitern liegen der Gemeinde drei Anfragen von ortsansässigen Betrieben vor, die beabsichtigen innerhalb der zukünftigen gewerblichen Baufläche zusätzliche Betriebsflächen zu erwerben. Da hierzu jedoch keine konkreten Flächenangaben vorliegen wurden diese nicht in der Aufstellung berücksichtigt.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Unterpleichfeld ihre gewerblichen Strukturen, entsprechend den Forderungen des Regionalplanes zu fördern und auszuweiten. Hierzu wurde gezielt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in einem Bereich mit möglichst direktem Zugang zu den überörtlichen Verkehrsanbindungen, in diesem Fall die Bundesstraße 19 und eine möglichst nahe Lage zu den internationalen Verkehrsanbindungen über die Autobahnauffahrt Estenfeld auf die Bundesautobahn A 7, angestrebt.
Ein ebenfalls gewichtiges Argument bildet das Bestreben der Gemeinde, Gewerbe dort anzusiedeln, wo eine überwiegende Ableitung sowohl des gewerblichen Verkehrs, insbesondere Schwerlastverkehr, sowie des Pendlerverkehrs erfolgen kann ohne bestehende Innerortsstrukturen durch zusätzliche Verkehrsbelastungen zu beeinträchtigen.
Durch die Lage der gewerblichen Baufläche ist eine Ableitung des überwiegenden Quell- Zielverkehrs über den direkten Anschluss an die Bundesstraße 19 möglich ohne Innenortsbereiche mit gewerblichem Verkehr zu belasten.
Durch die bestehende gewerbliche Baufläche auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße ist die wirtschaftliche Prägung des Landschaftsbildes im Bereich der Ortseinfahrt von Unterpleichfeld bereits gegeben. Dies wird durch die markant in der Landschaft erscheinenden landwirtschaftlichen Aussiedlungsstellen zusätzlich unterstrichen. Durch den nur in geringem Umfang vorhandenen Aufwuchs im Umfeld der bestehenden und geplanten Bebauung gibt die bestehende Bebauungsstruktur die Prägung des Landschaftsbildes vor.
Um die bestehende Ortsstruktur und somit den dörflichen Charakter von Unterpleichfeld nicht durch hoch aufragende Gewerbebauten zu verdecken, wurde bewusst die Höhe der zulässigen Baukörper auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Gleichzeitig wird eine verstärkte Eingrünung des Baugebietes, insbesondere im Bereich des Geländehochpunktes vorgesehen, um so eine verbesserte Strukturierung des Landschaftsbildes zu erreichen und entgegen der bestehenden gewerblichen Bebauungsstrukturen eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet § 9 BauNVO 2013 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO 2013 ausgewiesen.
Die Beschränkung bezieht sich auf die Nichtzulässigkeit (auch nicht ausnahmsweise) von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2013.
Durch die Beschränkungen soll erreicht werden, dass die gewerblichen Bauflächen auch ausschließlich für gewerbliche Zwecke herangezogen werden. Die Entstehung einer Wohnbebauung mit vorgeschobenen Gewerbenutzungen oder anderer gewerbeferner Einrichtungen, die nicht den Zielsetzungen der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Unterpleichfeld entsprechen, soll hierdurch unterbunden werden.
Weiter wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Gesamtfläche aller für den Einzelhandel zulässigen Einrichtungen auf maximal 1200 m² Verkaufsfläche beschränkt.
Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen, die im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit allgemeinen gewerblichen oder handwerklichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen und die Handelstätigkeit der gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeit sowohl in betriebswirtschaftlicher Sicht als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme untergeordnet sind.
Hierdurch wir einerseits die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Einzelhandelskonglomeraten ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Entwicklung von Handels- und Verkaufseinrichtungen, die allgemeinen gewerblichen oder handwerklichen Betrieben untergeordnet sind, von dieser Einschränkung nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Bereich der gewerblichen Bauflächen wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen der Maßgaben des § 17 BauNVO 2013. Bedingt durch das Bestreben der Gemeinde Unterpleichfeld, die zukünftigen Bauwerber nicht unnötig in ihrer baulichen Entwicklung einzuschränken, wurde, aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit, der Wert der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 2013 gewählt.

4.3.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl wurde mit 5,0 gegenüber den zulässigen Maximalwerten gemäß § 17 BauNVO 2013 deutlich verringert festgesetzt, um so die Entstehung von optisch übermäßig dominaten Baukörpern gegenüber der Ortsbebauung möglichts einzuschränken. Gleichzeitig wird durch die festgesetzte Baumassenzahl die Nutzugsmöglichkeit durch die zukünftigen Bauwerber nicht in einem übermäßigen Umfang eingeschränkt.

4.3.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wurde innerhalb der gewerblichen Bauflächen auf maximal 10 m begrenzt.
Hierdurch wird die Entstehung von hoch aufragenden Baukörpern im Baugebiet gegenüber den prägenden Gebäuden im Bereich der Innerortsbebauung weitmöglichst so gesteuert dass die Wirkung des Orts- und Landschaftsbildes nicht übermäßig zusätzlich beeinträchtigt wird.
Masten und Anzeigetafeln sind bis zu einer Höhe von 11,50 m zulässig um den zukünftige Gewerbetreibenden die Errichtung von entsprechenden Anzeige- und Werbeeinrichtungen zu ermöglichen.

Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist, das natürliche Gelände festgesetzt.

4.3.4 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 2013 festgesetzt.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 60,00 m zulässig. Voraussetzung hierfür ist jedoch dass mindestens in einem Abstand von 60,00 m eine Unterbrechung der Fassade durch Nischen oder Versprünge mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m und einer Länge von mindestens 5,00 m erfolgen. Alternativ hierzu sind auch Gebäudeversätze mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m möglich.
Hierdurch wird der Entstehung von übergroßen monotonen Hallenanlagen vorgebeugt.
Die Vorgaben gelten auch bei der Errichtung von Gebäuden mit beidseitiger Grenzbebauung, soweit daraus ein zusammenhängender Baukörper mit einer Länge von mehr als 60,00m entsteht.

4.3.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen innerhalb des Baugebietes wurden so großzügig wie möglich gestaltet, um so die zukünftigen Bauherren bei der Nutzung ihrer Baugrundstücke so wenig wie möglich einzuschränken.
Ein Abstand zum Straßenraum von mindestens 3,00 m wurde jedoch festgesetzt, um so eine optische Freihaltung des Straßenraumes zu gewährleisten.

4.3.6 Öffentliche Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde eine großflächige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist einerseits die Erstellung von Retentionsmulden in natürlicher Erdbauweise vorgesehen, um unverschmutztes Oberflächenwasser möglichst wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können. Gleichzeitig dient diese Grünfläche als Abstandsfläche zu der nördlich bestehenden Wohn- und Mischbebauung. Durch diese Pufferzone werden mögliche Emissionen aus der gewerblichen Nutzung in einem verträglichen Rahmen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung gehalten.
Eine weitere öffentliche Grünfläche ist am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Hier ist ebenfalls die Erstellung eines natürlichen Retentionsbeckens vorgesehen. Gleichzeitig ist durch die Grünfläche der Bereich um den bestehenden Versorgungsmast am östlichen Rand des Baugebietes gesichert. Durch die Nutzung als Grünfläche in diesem Bereich ist die Standfestigkeit des Mastes sowie die Berücksichtigung der Masterdung sichergestellt.

Beide öffentlichen Grünflächen sind mit einer lockeren Bepflanzung durch Bäume und Sträucher angedacht, um so Grüninseln innerhalb der gewerblichen Nutzung zu entwickeln. Diese Inseln sollen auch als „Trittsteinlebensräume“, insbesondere für kulturfolgende Vogelarten im Umfeld der Siedlungsstrukturen, dienen. Nähere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Bereich des südwestlichen und südlichen Randes des Baugebietes ist eine verstärkte Eingrünung des Gebietes zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Verdeutlichung der Grenze zwischen den Siedlungsstrukturen und der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen.

4.3.7 Dachgestaltung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig. Dies entspricht den gängigen Dachkonstruktionen bei gewerblichen Baukörpern und ist somit als für die beabsichtigte Nutzung ausreichend anzusehen.
Um die Errichtung moderner Dachformen zu erleichtern und den zukünftigen gewerblichen Bauherren einen höheren Freiraum bei der Gestaltung der Dachelemente zu ermöglichen wurden auch nach innen geneigte Dachformen zugelassen.

Ebenso ist die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ausdrücklich erlaubt. Hierdurch soll für die zukünftigen Bauherren die Erzeugung und Nutzung alternativer Energieformen gefördert werden.

4.3.8 Mindestgrundstücksgröße

Für die zukünftigen gewerblichen Grundstücke ist eine Mindestgrundstücksfläche von 1000 m² festgesetzt. Hierdurch werden die Flächen für die Entstehung von Nutzungen, die vorrangig einem privaten Zweck dient und nur eine gewerbliche Nutzung vorschiebt unattraktiv gemacht. Eine nichtgewerbliche Nutzung innerhalb des Gebietes ist nicht zulässig.

4.3.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO zu berechnen und einzuhalten. Hierdurch wird eine einheitliche Rahmengebung für die Gebäudeeinstellung auf den Grundstücken erreicht.

4.3.10 Parkplätze

Um ein Zuparken der Straßenräume durch PKW und somit eine Beeinträchtigung der Zufahrbarkeit auszuschließen wird festgesetzt, dass die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, sowie für Firmen- und Kundenfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.
Die im Straßenraum festgesetzten Stellflächen sollen nur für ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen oder in Ausnahmesituationen genutzt werden.
Die erforderliche Art und Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist betriebsabhängig im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren auf der Basis des anzunehmenden betriebsspezifischen Fahrzeugaufkommens zu ermitteln und in der Planung darzustellen.

4.3.11 Böschungen und Geländeveränderungen

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind maximale Auffüllhöhen festgesetzt, um so die Entstehung weitgehend ebener Nutzungsterrassen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird auch die Überfüllung des Bereiches der Überschneidung mit dem vermuteten Bodendenkmal erreicht, sodass hier nur im Ausnahmefall die Durchführung einer Rettungsgrabung erforderlich wird.
Um eine Anpassung des Geländes an die beabsichtigte Nutzung der Bauflächen zu erleichtern wurde jedoch eine Auffüllung über das festgesetzte Gelände hinaus, bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m, zugelassen.
Bei Abgrabungen oder baulichen Maßnahmen bis in Tiefen, die das Bodendenkmal beeinträchtigen könnten sind jedoch entsprechend Rettungsgrabungen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

Im Bereich der Überlagerung der gewerblichen Bauflächen mit dem Trinkwasserschutzgebiet wurde festgesetzt, dass die Erdeingriffe auf das baubedingte Mindestmaß zu reduzieren sind. Hierdurch wird den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, wonach die Erdeingriffe in diesem Bereich zu minimieren sind, entsprochen.

Um eine optische Anpassung der Böschungen im Landschaftsbild zu erreichen wurde festgesetzt, das Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher anzulegen sind. Hierdurch werden steile Böschungsflächen, die sich negativ auf das ansonsten vorwiegend ebene Landschaftsbild auswirken, ausgeschlossen.

4.3.12 Unterkellerung

Innerhalb der Überschneidungsbereiche mit dem Trinkwasserschutzgebiet ist eine Unterkellerung, entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, zum Schutz des Trinkwassers vor Verschmutzung ausgeschlossen.
Für die übrigen Bereiche der gewerblichen Bauflächen ist bei einer Unterkellerung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art 7 BayDSchG erforderlich. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals verhindert.

4.3.13 Grunddienstbarkeit

Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 19 wurde eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Unterpleichfeld eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit erstreckt sich vom Rand der straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Bundesstraße 19

bis zur reduzierten Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG bzw. der Baugrenze auf den betroffenen Grundstücken. Durch die Grunddienstbarkeit wird einerseits der Betrieb der in diesem Bereich vorhandenen Haupttrinkwasserleitung der Gemeinde Unterpleichfeld sichergestellt und gleichzeitig ein Freiraum für eine angedachte Neuverlegung dieser Trinkwasserleitung offengehalten.
Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben in diesem Bereich Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der Erschließung der gewerblichen Bauflächen zu erstellen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

5.1.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr

Die Anbindung des Gebietes ist direkt an die Bundesstraße 19 als überregionale Verkehrstrasse vorgesehen. Hierzu ist ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Knotenpunktes vorgesehen. Die Ausgestaltung ist bereits mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg als zuständige Fachbehörde vorabgestimmt und soll in Form einer ampelgesteuerten Einmündung mit Linksabbiegespuren erfolgen. Dieses Konzept ist bereits entsprechend in die Darstellung des Bebauungsplanes eingeflossen. Im Rahmen der Planung des Knotenpunktes wurde die Ermittlung der Sichtdreiecke, in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt, durchgeführt. Diese Sichtdreiecke wurden in die Planunterlagen des Bebauungsplanes übernommen.

5.1.2 Anbauverbotszone

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wurde die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG auf 15,00 m reduziert da, nach Abschluss der Umgestaltung des Knotenpunktes, keine relevanten zusätzlichen Ausbaumaßnahmen in diesem Bereich zu erwarten sind (§ 9 Abs. 8 FStrG).

5.1.3 Innere Verkehrsführung

Die Verkehrsführung innerhalb des Gebietes ist über eine öffentliche Straße mit gerader Linienführung in östliche Richtung bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Ausbaubreite ist mit einer Fahrbahn mit 6,00 m Breite vorgesehen. Parallel hierzu ist ein Parkstreifen vorgesehen, um den ruhenden Verkehr, der nicht innerhalb der gewerblichen Grundstücke berücksichtigt werden kann, aufzunehmen. In diesem Bereich sind in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen vorgesehen.
Ebenso ist ein Fußweg vorgesehen der parallel zur Fahrbahn bzw. dem Parkstreifen verläuft.
In nördlicher Richtung abzweigend ist eine öffentliche Stichstraße in der selben Ausbauweise vorgesehen. Am Ende dieser Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Diese Wendeanlage wurde auf Grund der Struktur des Baugebietes mit einem Wendekreisdurchmesser von 17,00 m geplant, da in diesem Bereich nicht mit Wendemanövern durch größere LKW zu rechnen ist. Für das Wenden von Liefer – LKWs oder dreiachsigen Müllfahrzeugen kann im Bedarfsfall der direkt angrenzende Wirtschaftsweg mitbenutzt werden, sodass in diesem Fall ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 21,00 m zur Verfügung steht. Da in diesem Bereich nur die Anbindung eines einzelnen Betriebes vorgesehen ist und im Rahmen einer Erweiterung des Baugebietes von einer Fortführung der Straßentrasse ausgegangen wird, wurde von der Errichtung einer größeren Wendeanlage abgesehen.
Die Straßentrassen sind so konzipiert, dass bei einer späteren Erweiterung der gewerblichen Bauflächen der Zufahrtsverkehr über diese Straßenführungen möglich ist.

5.1.4 Fußläufige Verbindung

Im Rahmen des ampelgesteuerten Knotenpunktes ist eine Fußwegquerung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten gewerblichen Baufläche vorgesehen. Diese Verbindung wird über den parallel zur Straße vorgesehenen Fußweg innerhalb der gewerblichen Baufläche fortgesetzt. Im Anschluss an die Wendefläche wurde ebenfalls eine öffentliche Fußwegverbindung vorgesehen, die eine Verbindung zum Ortseingangsbereich vorsieht, sodass eine fußläufige Ringverknüpfung entsteht.

5.2 Ver-, und Entsorgung

5.2.1 Entwässerung

5.2.2 Schmutzwasserableitung

Das Gebiet wird, in Anlehnung an die Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes, im Trennsystem entwässert. Hierzu ist die Erstellung einer Mischwasserkanalisation innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der Oberflächenwasseranteil an dem anfallenden Mischwasser beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Anschluss an das örtliche Entsorgungsnetz ist am nördlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Auf Grund des geringen zu erwartenden Schmutzwasseranteils und dem reduzierten Oberflächenwasseranteil ist eine Anbindung an den im Bereich der Hauptstraße bestehenden Mischwasserkanal möglich.

5.2.3 Oberflächenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser aus den gewerblichen Bauflächen wird separat über die festgesetzten Retentionsmulden abgeführt und dem bestehenden Oberflächenwasserkanal des bestehenden Baugebietes zugeleitet. Hierdurch ist eine Ableitung in die Pleichach als nächste natürliche Vorflut gewährleistet.
Um eine Einleitung von Oberflächenwässern, insbesondere von Hofflächen mit starkem LKW – Verkehr, zu ermöglichen ist vor einer Einleitung dieser Wässer in den Oberflächenwasserkanal eine Oberflächenwasserreinigung erforderlich.
Diese Reinigung erfolgt im nördlichen Bereich durch die zukünftigen Nutzer der Grundstücke. Hierzu ist die Erstellung einer Einrichtung zur Reinigung des anfallenden verschmutzten Oberflächenwassers durch den Eigentümer erforderlich. Der planerische Nachweis der Grundstücksentwässerung, insbesondere der Oberflächenwasserableitung, ist im Rahmen der Eingabeplanung unaufgefordert vorzulegen. Eine Überprüfung der Entwässerungsplanung wird durch die Auktor Ingenieur GmbH durchgeführt.

Eine entsprechende rechtliche Vereinbarung erfolgt im Rahmen des Grunderwerbsvertrages zwischen der Gemeinde Unterpleichfeld als Eigentümer sämtlicher überplanter Flächen und dem zukünftigen Eigentümer des Grundstückes.

Für den Bereich der durch die Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Mühlhausener Gruppe“ überlagert wird ist eine entsprechende Behandlung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Daher wurde im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, entsprechende Vorkläreinrichtungen (SediPipe- Leitungen) geplant. Das anfallende verschmutzte Oberflächenwasser ist über die jeweiligen Grundstücksanschlussleitungen diesen Vorkläreinrichtungen zuzuführen. Das so vorgereinigte Oberflächenwasser wird über die geplanten Oberflächenwasserkanäle den geplanten Retentionsmulden zugeführt.

5.2.4 Abwasseranlagen im Trinkwasserschutzgebiet

Um eine Beeinträchtigung des Trinkwassers durch austretendes Abwasser ausschließen zu können sind die innerhalb des Überschneidungsbereiches zu verlegenden Abwasserleitungen vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung ist gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes in einem Abstand von 5 Jahren durch geeignete Verfahren zu wiederholen.
Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist gemäß Satzung des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig.
Das Versickern, auch von unverschmutzten Oberflächenwässern oder Dachwässern aus gewerblichen Anlagen ist gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes ebenfalls verboten. Sonstige Versickerungen sind über belebte Bodenschichten durchzuführen.
Um ein Versickern von verschmutzten Hofflächenwässern innerhalb der gewerblich genutzten Bereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ausschließen zu können wurde eine zwingende Vollversiegelung im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes für sämtliche gewerblich genutzten Flächen, einschließlich der Parkplätze, vorgegeben. Das anfallende Niederschlags- oder Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten, wo nach einer Vorreinigung im Rahmen der

außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes vorgesehenen Sedipipe- Einrichtungen eine Einleitung in die Retentionsmulden erfolgt.
Sämtliche anfallenden Abwässer aus dem Bereich der Überschneidung der gewerblichen Nutzung mit dem Trinkwasserschutzgebiet sind über die geplanten Entsorgungsleitungen der Gemeinde Unterpleichfeld abzuleiten.

5.2.5 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt im Rahmen der Erweiterung des örtlichen Trinkwassernetzes. Durch die örtlich vorhandene Trinkwassersituation kann eine sowohl druck- als auch mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trinkwasser als auch eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser angenommen werden.
Die bestehende Trinkwasserleitung, die den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes tangiert, wurde durch Suchschlitze lokalisiert und zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.
Da diese Leitung über zukünftige private Gewerbeflächen verläuft, wurde zum Schutz dieser Trinkwasserleitung und um im Bedarfsfall einen uneingeschränkten Zugang zu dieser Leitungstrasse zu erhalten, in diesem Bereich eine ausreichend bemessene Grunddienstbarkeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2.6 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.
Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.
In Abstimmung mit dem örtlichen Versorger wurde am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Standort für eine Trafostation festgesetzt. Somit kann eine ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie als gesichert angesehen werden. Die betroffenen Leitungsträger werden möglichst frühzeitig in die Planung eingebunden.

5.2.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Gas erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss des Gewerbegebietes „Spielleite“ am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes, sodass eine problemlose Versorgung der zukünftigen Betriebe gewährleistet werden kann.

5.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der südliche Teil der Ausweisungsfläche liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Mühlhäuser Gruppe.

Durch das Büro

GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG
Hedanstraße 17
97084 Würzburg

wurden Untersuchungen durchgeführt, die Aufschluss über mögliche Auswirkungen auf die Funktion der Zone des Trinkwasserschutzgebietes durch die gewerblichen Ausweisungen aufzeigen.
Entsprechend der Stellungnahme des Gutachters vom 28.10.2016 fanden im Bereich der Überlagerung mit dem Trinkwasserschutzgebiet 4 Schürfe und 3 Rammkernsondierungen statt. Die Aufschlüsse zeigen eine 4 bis 5 m mächtige Überdeckung aus quartären Lehmen, darunter folgen Gesteinsschichten des Unteren Keupers in Form von Tonsteinen. Die kf-Werte liegen zwischen $1{,}2 \times 10^{-5}$ bis 7×10^{-6} m/s. Nach Verdichtung werden kf-Werte um 10^{-9} m/s gemessen. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die max. Erdeingriffe finden bei den Kanalarbeiten mit 2,5 bis 2,8 m unter Gelände statt. Es verbleiben Restmächtigkeiten der Überdeckung aus quartären Lehmen von 1,5 bis 2,0 m.

Die Geländehöhe des geplanten Gewerbegebiets beträgt zwischen 271 und 279 m U. NN. Die Brunnen des Zweckverbandes Wasserversorgung Mühlhausener Gruppe haben Ansatzhöhen von 254 bis 256 m ü. NN; Grundwasser wird ab 6 m bzw. 8 m unter GOK erschlossen, entsprechend ca. 248 m ü: NN. Die Höhendifferenz zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem genutzten Grundwasser beträgt ca. 20 m. in einer Brunnenbohrung ca. 300 m nördlich des Gewerbegebiets (Br. Willi Schneider) wurde in 30 m Tiefe GW angetroffen, entspricht ca. 256 m ü. NN.
Die Aussagen des Büros GMP, dass ausreichende Deckschichten verbleiben und nicht mit einer negativen Beeinflussung der Brunnen der Mühlhausener Gruppe zu rechnen ist werden durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg gemäß Schreiben vom 02.06.2017 geteilt.
Die im Rahmen der Besprechung vom 10.01.2017 und des Schreibens des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg geforderten Voraussetzungen für eine Befreiung vom Verbot der Überbauung des Trinkwasserschutzgebietes sind in den Bebauungsplan bzw. die Erschließungsplanung eingeflossen.
Gemäß Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 16.04.2018 wird die Befreiung vom Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet „Mühlhausener Gruppe“, wonach die Überplanung des Trinkwasserschutzgebietes untersagt ist, erteilt. Somit ist eine Überplanung dieses Bereiches zulässig.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Überschneidung mit dem Trinkwasserschutzgebiet wird auf die entsprechenden Einschränkungen gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Zone III A (Nr. 3.1 – 3.7) hingewiesen. Diese sind im Rahmen der zukünftigen gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen. Die daraus resultierenden erhöhten technischen Anforderungen sind zu beachten.

Bei tiefbaulichen Maßnahmen im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes sind im Hinblick auf die zu verwendenden Materialien folgende Vorgaben zu beachten, um eine Beeinträchtigung des Trinkwassers durch Kontaminierung ausschließen zu können.
Für Rohrbettungen und Grabenverfüllungen ist dichtes Material (kf< 10^{-6} m/s) zu verwenden, um eventuelle Undichtigkeiten der Abwasseranlagen eindämmen zu können.
Beim Einsatz von Fremdmaterial z.B. für Auffüllung ist nur Z0 – Material nach LAGA M 20 zu verwenden. Eine Verwendung von Recyclingmaterial ist ausgeschlossen. Hierdurch wird eine Kontaminierung des Erdreichs durch Fremdmaterial verhindert.
Für den Fall dass eine Aufbereitung des vorhandenen Erdmaterials mit Bindemittel erfolgen soll, ist vorher die Unschädlichkeit des verwendeten Mittels bei der zuständigen Fachbehörde nachzuweisen. Hierdurch wird eine mögliche Verunreinigung des Grundwassers durch ungeeignete Bindemittel ausgeschlossen.

Zusätzlichen Untersuchungsmaßnahmen, im Hinblick auf Veränderungen des Bodenaufbaus, sind bezüglich des weiteren Vorgehens mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

5.4 Planungsumfang

Tabelle 1: Planungsumfang

Gesamtfläche	ca	6,38 ha	=	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen				
- Knotenpunkt	ca.	0,72 ha	=	11,3 %
- Fahrbahn der Innenerschließung	ca.	0,15 ha	=	2,4 %
- Parkstreifen	ca.	0,04 ha	=	0,6 %
- Fußwege	ca.	0,14 ha	=	2,2 %
- gesamt	ca.	1,05 ha	=	16,5 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,16 ha	=	18,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,01 ha	=	0,2 %
Nettobaufläche	ca.	4,16 ha	=	65,2 %

5.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich, vorbehaltlich der Flächen des Staatlichen Bauamtes im Bereich des Knotenpunktes bzw. der Bundesstraße 19, vollständig im Eigentum der Gemeinde Unterpleichfeld. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.
Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt durch die Gemeinde Unterpleichfeld.

5.6 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die Umsetzung der Baumaßnahmen wird unverzüglich nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. der Vorlage der Unterlagen zur Erschließungsplanung angestrebt.

6. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Windmühle“ Teilbereich 1 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).
Nähere Ausführungen zu den einzelnen untersuchten Schutzgütern sind dem Umweltbericht zu entnehmen

7. Grünordnung

7.1 Einleitung

7.1.1 Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.
Die Gemeinden sind nach § 1a Abs.3 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

7.1.2 Anlass

Die Gemeinde Unterpleichfeld plant aufgrund des an die Gemeinde herangetragenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen die Ausweisung eines beschränkten Industriegebietes in direktem Umfeld des bereits bestehenden Gewerbegebietes.
Auf Grund der direkten Anbindungssituation an den überregionalen und internationalen Fernverkehr ist die überplante Fläche für eine gewerbliche Nutzung in besonderem Maße geeignet. Dies ist auch den Ausführungen des Regionalplanes zu entnehmen, der für den Bereich entlang der Bundesstraße 19 und insbesondere im Umfeld der Autobahnauffahrt die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Einrichtungen anregt und empfiehlt.
Der Grünordnungsplan durchläuft die Verfahrensphasen des Bebauungsplanes als integrierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen nach Abschluss des Verfahrens gemäß BauGB verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan, einschließlich der grünordnerischen Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.1.3 Plangebiet und Datengrundlage

7.1.3.1 Plangebiet

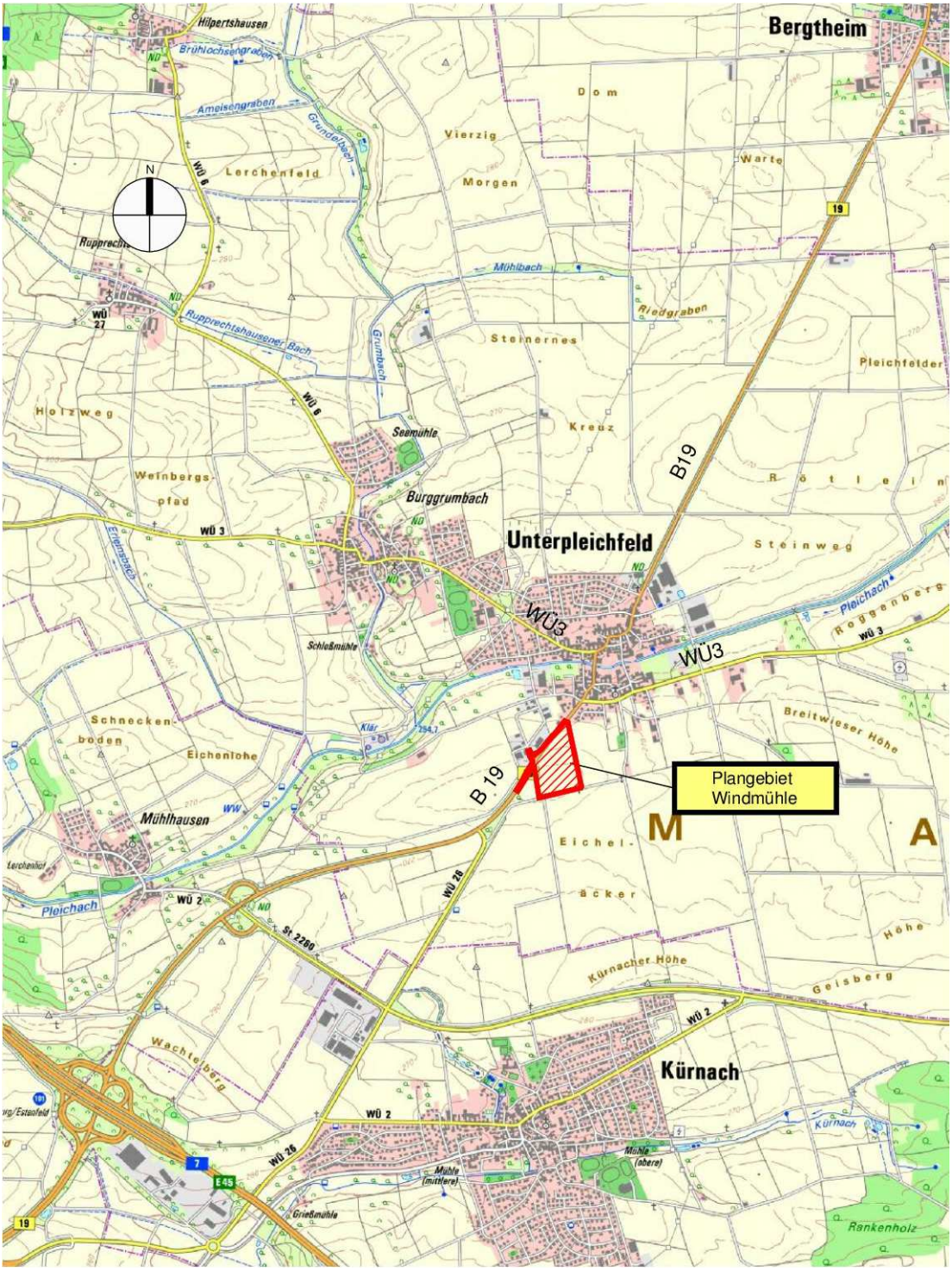

Abb. 2: Amtliche topographische Karte, *Quelle: Bayerisches Landesvermessungsamt München, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 20.08.2016*

TF 1
TF 2
TF 3
GI b a
GRZ = 0,8
BMZ = 5,0
FH / GH max. 10 m
GI b a
GRZ = 0,8
BMZ = 5,0
FH / GH max. 10 m
Longhaustraße
Sonnenstraße
Parkplatz
271.00
272.00
273.00
274.00
275.00
276.00
277.00
278.00
279.00

Abb. 3: Planung Bebauungsplan “Windmühle“, *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016*

Die Planung ist in nachfolgender Tabelle in Nutzung, Flächengröße und prozentualem Anteil bezüglich der Gesamtfläche dargestellt.

Tabelle 2: Planung Flächenanteil u. Nutzung

Gesamtfläche	ca.	6,38 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca.	1,05 ha	16,5 %
Öffentl. Grünflächen	ca.	1,15 ha	18,0 %
Nettobaufläche	ca.	4,18 ha	65,5 %

7.1.3.2 Datengrundlage

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Die digitale, tachymetrische Geländeaufnahme.
- Das Vorkommen des Feldhamsters als streng geschützte Tierart.
- Die aktuelle Aufnahme Biotoptypen.
- Artenbiotopschutzprogramm.
- Datenabfrage FinView des Landesamt für Umwelt.
- Datenabfrage Bodeninformationssystem Bayern.
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Betroffenheit Feldhamster / Feldvögel.
- Fachbeitrag Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung

7.2 Übergeordnete Planungen und Ziele

7.2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Anschluss der bestehenden Gewerbeflächen der Gemeinde Unterpleichfeld auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 19. Die Fläche wird von Westen und Norden von gewerblicher Bebauung bzw. Bebauungsstrukturen der Ortsbebauung umschlossen.
In östlicher Richtung schließt ein Bereich mit teilweise weitläufig offenstrukturierten landwirtschaftlichen Aussiedlungsflächen an. In südlicher Richtung wird das Planungsgebiet von weitläufigen intensiven landwirtschaftlichen Kulturflächen begrenzt.
Der Planungsbereich wird im Nordwesten durch die Bundesstraße 19, sowie im Osten und Süden durch befestigte landwirtschaftliche Wirtschaftswege umschlossen.
Die überplante Fläche bildet aktuell eine monokulturelle landwirtschaftliche Nutzungseinheit mit intensiver Bewirtschaftungsstruktur.
Ein Aufwuchs, abgesehen von den landwirtschaftlichen Kulturpflanzen, ist im Planungsbereich nicht gegeben.

Das Plangebiet wird als beschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990 ausgewiesen.

7.2.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für die Region Würzburg 2 ist die Gemeinde Unterpleichfeld der äußeren Verdichtungszone um das Oberzentrum Würzburg zugeordnet.
In diesem Verdichtungsraum ist gemäß Aussagen des Regionalplanes unter anderem vorgegeben, eine Zunahme der industriell- gewerblichen Arbeitsplätze, aber auch der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich anzustreben.
Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung von Schwerpunkten der Siedlungstätigkeit neben dem Oberzentrum Würzburg auf Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, ausgehend von dem Oberzentrum Würzburg, anzustreben ist. Dies trifft auf die Gemeinde Unterpleichfeld sowohl im Hinblick auf die Verkehrsachsen als auch bezüglich der Siedlungsachsen zu.

In diesem Zusammenhang verweist der Regionalplan ausdrücklich darauf, dass sich unter anderem entlang der B 19 und im Umfeld der jeweiligen Autobahnanschlussstellen Standorte für eine gewerbliche Entwicklung anbieten.
Die Gemeinde Unterpleichfeld wird durch die Bundesstraße 19 durchschnitten. Diese stellt gleichzeitig eine direkte Verbindung zur Autobahnauffahrt Estenfeld dar ohne weitere Ortsstrukturen zu berühren.

7.2.3 Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan

Die im Rahmen des Bebauungsplanes überplante Fläche war zuvor im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterpleichfeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 10. Änderung dahingehend geändert, dass sowohl der Planungsbereich als auch die östlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.
Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 27.04.2018durch das Landratsamt Würzburg genehmigt. Somit liegt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vor.

7.2.4 Schutzgebiete

Der Planungsbereich liegt im nördlichen Randbereich des SPA-Gebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg“. Die Grenze des SPA-Gebietes wird durch die an das Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen bzw. örtlichen Bebauungsstrukturen gebildet.
Im Verhältnis zur Gesamtfläche des SPA-Gebietes mit 22.186 ha stellt der Überschneidungsbereich nur einen äußerst geringen Teilbereich des Vogelschutzgebietes, etwa 0,02 %[1] dar. „Brutplätze gehen nicht unmittelbar verloren, da aufgrund der derzeitigen Nutzung des Umfeldes (hoher Anteil Sonderkulturen mit Folie, Beregnungsanlagen, häufigen Bearbeitungsgängen etc.) und der Störung durch die B19 derzeit keine Bruten zu erwarten sind.“[2] Durch die Gestaltung der Randbereiche der gewerblichen Baufläche und die Bereitstellung von Grünbereichen mit Gehölzbepflanzungen als Brut-, Rückzugs-, und Deckungsmöglichkeit sind „die in der saP dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausreichend, um eine Beeinträchtigung auszuschließen.“[3]

7.2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation entspricht in diesem Gebiet einem typischen Waldmeister-Buchenwald.

7.2.6 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Naturraum 134 Mainfränkische Platten und gehört der Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck an. Das Relief ist flachwellig bis hügelig. Durch die Entwicklung von tiefgründigen Parabraunerden besitzen die Böden eine hohe Ertragsfähigkeit.

7.3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde.
Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

[1] Fachbeitrag Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, S. 8, Umweltbüro Fabion vom 22.06.2016
[2] Fachbeitrag Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, S. 9, Umweltbüro Fabion vom 22.06.2016
[3] Fachbeitrag Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, S. 13, Umweltbüro Fabion vom 22.06.2016

Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu beurteilen, bietet sich die Gliederung in die von der Planung betroffenen Schutzgüter an.

Achtung des Vermeidungsgebots

Die Beachtung des Vermeidungsgebotes gemäß des § 15 Abs. 1 BNatSchG erfordert vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

7.3.1 Art des Vorgehens

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, gibt es zwei Vorgehensweisen den Ausgleichsbedarf zu ermitteln – das vereinfachte Vorgehen und das Regelverfahren mit vier Arbeitsschritten. Das vereinfachte Vorgehen ist nur für einfach gelagerte Planungsfälle zulässig, wenn zudem alle Fragen untenstehender Checkliste mit ja beantwortet werden können. Wenn dieser Fall eintritt, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

0.	**Planungsvoraussetzungen**	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	❑ ja ❑ nein
1.	**Vorhabenstyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	❑ ja ❑ nein Art des Vorhabens: .....
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	❑ ja ❑ nein
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	❑ ja ❑ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	❑ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: .....
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	❑ ja ❑ nein Art der Maßnahmen:
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	❑ ja ❑ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	❑ ja ❑ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **Erläuterung:** Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	❑ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: .....
5.	**Schutzgut Luft / Klima**	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	❑ ja ❑ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	❑ ja ❑ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. **Erläuterung:** Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	❑ ja ❑ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	❑ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: .....

Sind alle Fragen mit „**ja**“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Abb. 4: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur", *Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)*

Für das vorliegende Vorhaben ist das vereinfachte Vorgehen nicht möglich, da das Plangebiet eine GRZ von 0,8 festsetzt. Somit sind folgende Arbeitsschritte nötig:

Tabelle 3: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Schritt 1	Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) [Kapitel 3.2]	Matrix Abb. 7 Listen 1a - 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild [Kapitel 3.3]	Matrix Abb. 7 Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen [Kapitel 3.4]	Matrix Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung [Kapitel 3.5]	Liste 3a und 3b Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)		

7.3.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Für die Bewertung des Plangebiets erfolgte im Mai 2016 eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen. Nachfolgende Tabelle listet die einzelnen Biotoptypen mit der Flächengröße auf.

Abb. 5: Bestand Planungsgebiet „Windmühle“ *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016*

Tabelle 4: Bestand Lebensraumtypen

Lebensraum	ca. Größe in m²
Acker (ocker)	54.869
Straßenbegleitgrün (grün)	3.298
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	5.581
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	44
Gesamt	63.792

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Plangebiet ist zunächst das Gebiet – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in eine Kategorie
gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 28 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Tabelle 5: Bedeutung der Schutzgüter

Gebiete geringer Bedeutung	Kategorie I	Liste 1 a
Gebiete mittlerer Bedeutung	Kategorie II	Liste 1 b
Gebiete hoher Bedeutung	Kategorie III	Liste 1 c

7.3.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzeswerk.
Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils.

Die hier beanspruchten Böden sind tiefgründige Löss – Lehmböden wie sie für die Gäuplatten im Maindreieck typisch sind. Diese Böden weisen somit eine hohe Bonität auf.
Durch die weiträumig flurbereinigten Ackerflächen in diesem Bereich liegen hier großgliedrige Nutzungseinheiten vor.
Durch die gering bewegte Geländestruktur wird die Bewirtschaftungsmöglichkeit der Planungsfläche für große landwirtschaftliche Maschineneinheiten erleichtert.
Somit liegt eine für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung günstige Fläche vor.

Bewertung / Bedeutung:
Die Filtereigenschaften des anstehenden Bodens sind periodisch, abhängig von der Art der Bodenbewirtschaftung, eingeschränkt.
Daher ist in der Regel nur eine mittlere Wertigkeit in Bezug auf die Filterwirkung (Wasser oder Schadstoffe) anzunehmen.
Das Plangebiet ist bisher, abgesehen vom Bereich der Straßenverkehrsfläche komplett unversiegelt. Daher stellt die Versiegelung den Verlust an Bodenfunktionen dar, wie die der Filterfunktion.

7.3.2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.
Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Verlust von Bodenoberfläche sowie Bodensubstanz verringern eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine permanent wasserführenden Gräben vorhanden.
Als temporär wasserführende Gräben sind hier lediglich die Gräben zur Straßenentwässerung beiderseits der Bundesstraße 19 anzumerken. Somit sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser anzunehmen.

Grundwasser:
Für den südlichen Teilbereich des Planungsgebietes liegt eine Überschneidung mit dem Trinkwasserschutzgebiet der Mühlhäuser Gruppe Zone III A vor.
Es wurden Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt, um mögliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet durch eine Überbauung in Form einer gewerblichen Nutzung ableiten zu

können. Auf dieser Grundlage wurde von der zuständigen Fachbehörde festgelegt, dass die Regenwasserreinigung außerhalb der Trinkwasserschutzzone erfolgen muss. Dadurch werden negative Auswirkungen auf die Schutzzone vermieden. Durch die geplante Bebauung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung / Bedeutung:
Für den Naturhaushalt sind durch das Plangebiet, in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Allgemeinen, unter Einhaltung der Festsetzungen in Bezug auf die Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes, keine Beeinträchtigung zu erwarten.

7.3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Mainfrankens Landschaften sind vielfältig und abwechslungsreich. Sie bieten Lebensraum für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten. Der Mensch beansprucht allerdings Natur und Landschaft intensiv. Dadurch kommt es ständig zu deutlichen Veränderungen der Lebensbedingungen sowie der Bestände heimischer Arten und deren Lebensräumen. Eine Neubebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet für Pflanzen und Tiere Lebensraumverluste und kann in Extremfällen zum (lokalen) Verschwinden von Arten führen. Zusätzlich, insbesondere bei immobilen Tierarten, kann eine Zerschneidung von Lebensräumen auftreten.

Insgesamt sind Qualität und Quantität der naturnahen Strukturen im Vergleich zu anderen Landkreisteilen unterdurchschnittlich. Die Gründe hierfür liegen in ihrer Kleinflächigkeit, ihrer Isolation und den Belastungen aus den direkt angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen.

Artenschutz:
Die Planfläche stellt sich als intensiv genutzte Agrarfläche dar.
Es liegt eine Überschneidung mit dem SPA-Gebiet „Vogelschutzgebiet Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg“ vor. Durch die Art der Flächennutzung und der umliegenden Bewirtschaftungsstrukturen ist jedoch nur von einer ungeordneten Bedeutung für den Vogelschutz auszugehen.
Der Bereich des Bebauungsplanes ist auf Grund seiner Bodenstrukturen als potentieller Lebensraum für den Feldhamster zu bewerten. Daher wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung das Vorkommen des Feldhamsters untersucht. Im Geltungsbereich wurde ein verlassener Feldhamsterbau kartiert.[4]
Entsprechende Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters werden auf Flur-Nr. 1484/0 (ca. 9,70 ha), 1480 (ca. 1,84 ha) und 1596 (ca. 1,22 ha) der Gemarkung Unterpleichfeld festgesetzt. Dies ist mit einer Gesamtgröße von ca. 12,76 ha ausreichend bemessen. Innerhalb dieser Flächen ist der Ausgleich von 2,75 ha nicht lagegebunden und kann im jährlichen Wechsel standörtlich variiert werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen wirken sich ebenso positiv auf die bodenbrütenden Feldvogelarten aus.
Bewertung / Bedeutung:
Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist bei einer entsprechenden Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

7.3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Entwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.
Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet um 550 mm - 650 mm, die mittlere Temperatur liegt bei 8 - 9 °C. Als intensive Ackerfläche tragen die Flächen nur in sehr geringem Umfang zum örtlichen Klima bei. Durch die Art der Vegetation ist nicht von einer kühlenden Wirkung des umlie-

[4] Fachbeitrag spez. Artenschutz Betroffenheit Feldhamster, S. 12, Umweltbüro Fabion vom 22.06.2016

genden Bereiches auszugehen. Somit trägt die Fläche im Sommer zu einer Zunahme der Temperatur bei. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld der überplanten Fläche, sowie durch die vorliegenden Topographiesituation ist auch nicht von einem Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im Wohngebiet in relevantem Umfang auszugehen.

Bewertung / Bedeutung:
Die Ackerflächen haben für das Schutzgut Klima / Luft aufgrund der Größe und Lage nur eine untergeordnete Rolle. Durch das Fehlen von anderen Bewuchsstrukturen ist somit nicht von einer Auswirkung auf das örtliche Klima auszugehen.

7.3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Die Planfläche befindet sich in einem gegenüber der Ortsbebauung erhöhten Bereich.
Die Fläche ist durch die vorliegende Geländesituation aus dem Umland gut einsehbar. Durch die bestehende gewerbliche bis industrielle Bebauung im westlichen Anschluss als auch die östlich gebündelten landwirtschaftlichen Aussiedlungsstrukturen, liegt bereits eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes vor.
Durch die festgesetzte Eingrünung am südwestlichen und südlichen Rand der Bebauung wird gegenüber der bestehenden Bebauungsstruktur eine verbesserte Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Durch die Bepflanzung auf öffentlichem Grund ist von einer gesicherten Umsetzung dieser Eingrünung auszugehen. Außerdem wurde die zulässige Höhe der Gebäude auf das notwendige Mindestmaß reduziert, um Auswirkungen durch hoch aufragende Baukörper auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

Bewertung / Bedeutung:
Durch die Nutzung der Flächen als beschränktes Industriegebiet entsteht eine Bebauung mit relativ dichter und massiger Struktur. Durch die bestehende Vorbelastung des Landschaftsbildes im Umfeld der Ausweisung ist durch die zusätzliche Bebauung eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung und die Begrenzung der Gebäudehöhen wird die Masse der Baukörper zusätzlich optisch reduziert, sodass insgesamt durch das geplante Baugebiet eine geringe Negativwirkung im Vergleich zum derzeitig bestehenden Ortsrand entsteht.

7.3.2.6 Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Durch die Nutzung des Umfeldes zur intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und die Auswirkungen der angrenzenden gewerblichen Bebauung sowie der Bundesstraße 19 ist der Planungsbereich für die Erholung und Freizeitnutzung der Bürger von untergeordneter Bedeutung.
Somit liegt keine Beeinträchtigung der Freizeitnutzung vor.

Bewertung / Bedeutung:
Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Tabelle 6: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien

Lebensraum	ca. Größe in m²	**Kategorie**	Wertstufe Bestand	Bemerkungen
Acker (ocker)	54.869	**I**	Oberer Wert	Ackerflächen
Straßenbegleitgrün (grün)	3.298	**I**	Unterer Wert	Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger intensiver Pflege
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	5.581	**I**	Unterer Wert	Versiegelter Boden durch Asphalt
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	44	**I**	Unterer Wert	Befestigte Lager-fläche
Gesamt	63.792			

7.3.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich maßgeblich durch die Ausgestaltung der Planung, d.h. je höher der Versiegelungsgrad geplant ist, desto geringer sind die Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen Verdichtung eines Baugebietes. Diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, da ein Bebauungsplan lediglich den äußeren Gesamtrahmen festlegen kann.

Tabelle 7: Eingriffsschwere

Versiegelungsgrad (gesamt)	Eingriffsschwere nach „Leitfaden“
bis 35 %	Niedriger bis mittlerer Eingriff (Typ B)
über 35 %	hoher Eingriff (Typ A)

Im vorliegenden Planungsfall gibt es eine einheitliche Versiegelungsintensität mit einer GRZ von 0,80.

Aufgrund dieses Zahlenwertes ist die Fläche dem **Typ A: hoher Versiegelungsgrad** zuzuordnen.

Tabelle 8: GI b (GRZ 0,80) - Ermittlung der Eingriffsschwere

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m²	Wertstufe Typ B (gem. GRZ 0,8)
Acker (ocker)	54.869	Obere Wertstufe
Straßenbegleitgrün (grün)	1.002	Obere Wertstufe
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	307	Obere Wertstufe
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	25	Obere Wertstufe
Gesamt	**56.203**	

Flächen, die in ihrer Nutzung erhalten bleiben, entfallen in der Berechnung. Im vorliegenden Plangebiet sind das Folgende:

Tabelle 9: Erhaltung des Bestands

Lebensraum	ca. Größe in m²
Straßenbegleitgrün (grün)	2.296
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	5.274
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	19
Gesamt	**7.589**

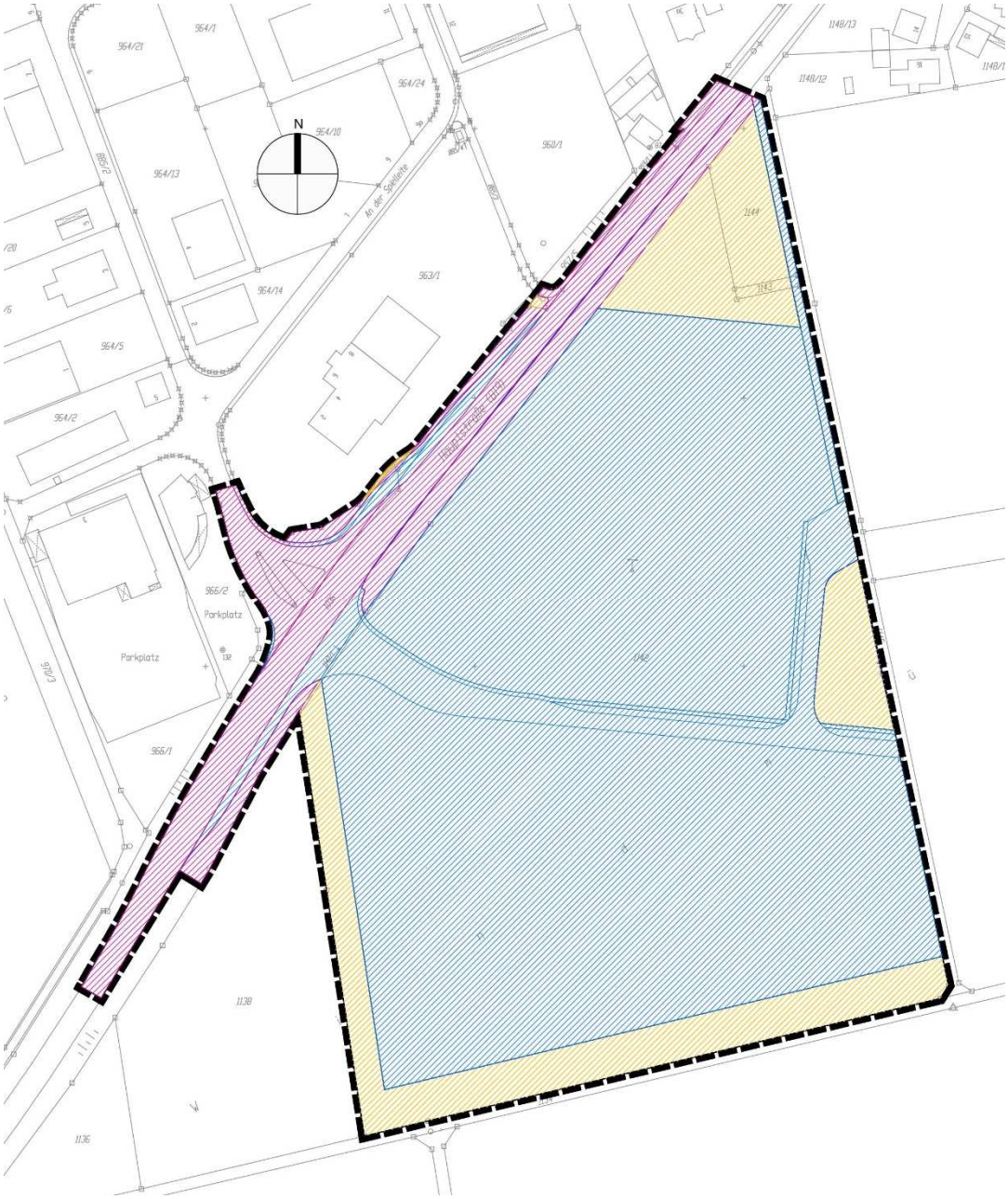

Abb. 6: Erhaltung & Aufwertung im Plangebiet "Windmühle", *Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 24.08.2016*

Blau: Abwertung
Magenta: Erhaltung
Gelborange: Aufwertung
Schwarz: Geltungsbereich

7.3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten ergibt sich aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere und den Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tabelle 10: Beschränktes Industriegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung)

	PLANUNG		**BESTAND**				
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		Ergebnis der Überlagerung		
Lebensraum	ca. Größe in m²	Wertstufe Planung	Kategorie	Wertstufe Bestand	Felder	Summe der Wertstufen	Vorläufiger Faktor
Acker (ocker)	54.869	Obere Wertstufe	**I**	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Straßenbegleitgrün (grün)	1.002	Obere Wertstufe	**I**	Unterer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,5
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	307	Obere Wertstufe	**I**	Unterer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,4
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	25	Obere Wertstufe	**I**	Unterer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,4
Gesamt	**56.203**						

Durch die Festsetzungen der Vermeidungsmaßnahmen ist eine zusätzliche Erhöhung des Faktors nicht notwendig. Eine Erhöhung ist weiterhin nicht erforderlich, da alle betroffenen Biotoptypen wiederherstellbar sind.

Tabelle 11: Beschränktes Industriegebiet (GRZ 0,8) – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Faktorenwahl)

Lebensraum	ca. Größe in m²	Felder	Faktor	**Kompensationsumfang**
Acker (ocker)	54.869	AI	0,6	**32.921**
Straßenbegleitgrün (grün)	1.002	AI	0,5	**501**
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	307	AI	0,4	**123**
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	25	AI	0,4	**10**
Gesamt	56.203			**33.555**

Der erforderliche Kompensationsbedarf vor Abzug der aufwertbaren Flächen beträgt 33.555 m².

7.3.5 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.
Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Anrechnung von Flächen, die innerhalb des Plangebietes um eine Wertstufe aufgewertet werden:

Tabelle 12: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:

Lebensraum (Bestand)	Kategorie (Bestand)	Aufwertung	Kategorie (nach Aufwertung)	ca. Größe in m²	Festsetsetzung	Anrechenbare Fläche
Acker (ocker)	I	- Wasserrückhaltung, extensive Nutzung und Eingrünung	II	9.100	öffentliche Grünfläche	9.100
Straßenverkehrsfläche/ Asphalt (grau)	I	- Entsiegelung - extensive Nutzung	II	22	öffentliche Grünfläche	22
Gewerbliche Baufläche (hellgrau)	I	- Entsiegelung - extensive Nutzung	II	24	öffentliche Grünfläche	24
Gesamt				9.146		**9.146**

Da diese Flächen grundsätzlich nicht als Eingriffsfläche, sondern als Ausgleichsfläche zu werten sind, können sie vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden. Es wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 festgelegt, da sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Kompensationsumfang auf externer Ausgleichsfläche nach Abzug der aufwertbaren Flächen innerhalb des Plangebietes:

Tabelle 13: Ermittlung externe Ausgleichsfläche

	ca. Größe in m²
Kompensationsumfang	33.555
Anrechenbare Fläche wg. Aufwertung um eine Wertstufe	9.146
Externer Ausgleichsbedarf	**24.409**

Zu berücksichtigen ist bei der Art des Ausgleichs, ob für einzelne Schutzgüter spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.
Im vorliegenden Plangebiet sind für das Schutzgut Arten und Lebensräume spezifische Maßnahmen zum Schutz von Feldhamstern erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf gesonderten Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 1484/0, sowie Flur-Nr. 1480, und 1596 Gemarkung Unterpleichfeld) erbracht, die zu diesem Zweck von der Gemeinde vertraglich festgelegt werden. Innerhalb dieser Flächen ist der Ausgleich von 2,75 ha nicht lagegebunden und kann im jährlichen Wechsel standörtlich variiert werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen wirken sich ebenso positiv auf die bodenbrütenden Feldvogelarten aus.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für den baubedingten Ausgleich, der dauerhaft zu erbringen ist, ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von ca. **2,44 ha** errechnet.

Dieser externe Ausgleich von 2,44 ha wird teilweise mit dem benötigten Feldhamster-Ausgleich auf denselben Flächen erbracht. Hierfür können 0,91 ha angerechnet werden.
Für die weiteren Maßnahmen erfolgte eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie mit dem Landratsamt Würzburg, untere Naturschutzbehörde, da der restliche baubedingte Ausgleich im Wald erbracht werden soll.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Windmühle“ stehen folgende Flächen als Ausgleichsflächen zur Verfügung:

Die benötigten Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 3837 (Gemarkung Burggrumbach) sind nach gemeinsamer Abstimmung festgelegt und im Plan aufgenommen worden.
Im Bereich b Hoch 2 sind insgesamt ca. 2,03 ha starke Buchen und Eichen (Stammdurchmesser mindestens 60 cm mit Überschirmungsflächen von mindestens 100m²) vorhanden[5]. Diese sollen sich durch einen sofortigen Nutzungsverzicht langfristig zu Altholzinseln etablieren. Als Kompensation anrechenbar ist gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die gesamte Fläche, also 2,03 ha.
Die dargestellten Flächen in II. Burggrumbacher Holz c Hoch 0 auf Flur Nr. 3837 betragen insgesamt ca. 1,6 ha. Innerhalb dieses Areals soll auf einer Fläche von ca. 0,9 ha durch Ausformen von Mulden und Etablierung von seggen- und binsenreichen Nassbereichen durch natürliche Sukzession sowie durch Entfernen der Fichten um den Quellbereich „Wolkenbrünnle“ eine Aufwertung um 1 Wertstufe gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erreicht werden. Dies entspricht zudem den Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Unterpleichfeld.

[5] Auflistung der Biotopbäume durch Hr. Hahn vom 11.07.2017

Abb. 7: Quellbereich c Hoch 0

Da das Plangebiet im Lebensraum des Feldhamsters liegt, sind artspezifische Maßnahmen für den Feldhamster bzw. für Feldvögel gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) erforderlich. Die Anlage von insgesamt mindestens drei Blühstreifen à 10-12 m Breite stellt ebenso eine Verbesserung um eine Wertstufe gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dar und kann demnach von dem ermittelten Kompensationsbedarf abgezogen werden. Als anrechenbare Fläche wird aufgrund der Bewirtschaftungsform ein Drittel des für den Feldhamster benötigten Flächenumfanges angesetzt.

Tabelle 14: Ermittlung Überschuss

	ca. Größe in ha
Maßnahme II. Burggrumbacher Holz b Hoch 2 Altholzinsel	2,03 ha
Maßnahme II. Burggrumbacher Holz c Hoch 0 Quellbereich	0,90 ha
Maßnahme Blühstreifen auf Flur-Nr. 1480 und 1484/0	0,91 ha
Maßnahmenumfang gesamt	**3,84 ha**
Externer Ausgleichsbedarf	-2,44 ha
Überschuss	1,40 ha

Die unter Kapitel 7.3.5 ermittelte Flächengröße von 2,44 ha kann demnach vollständig auf diesen Flächen erbracht werden. Der Überschuss in Höhe von 1,40 ha soll von der Gemeinde Unterpleichfeld an das Bayerische Ökoflächenkataster (Art. 9 Satz 4 BNatSchG) gemeldet werden und für spätere Maßnahmen Verwendung finden.

7.4 Ziele der Grünordnung

Zielsetzungen der Grünordnung

- Landschaftstypische Bepflanzung fördern.
- Eingrünung des Baugebietes durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Ortsrand.
- Begrünung öffentlicher Grünzüge mit heimischen Gehölzen und autochthonem Saatgut.
- Begrünung der Straßenräume durch standortgerechte Straßenbäume.
- Erhöhung des Grünvolumens durch die Vorgabe von Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche
- Offene und begrünte Regenrückhaltesysteme und Festsetzung versickerungsfähiger Beläge in geeigneten Bereichen.

7.5 Grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die dem Planungs- und Maßnahmenplan zu entnehmen sind und die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

7.5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut)
- Baumpflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortbindung gemäß Plandarstellung: Pflanzung eines heimischen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm mit Standortvorgabe, z.B. Acer campestre ‘Elsrijk', Alternativen siehe Pflanzliste).
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
  Pflanzung eines standortgerechten und autochthonem Laubbaum-Hochstammes je 500 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm ohne Standortvorgabe).
- Randeingrünung: Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.

7.5.2 Grünordnerische Maßnahmen im Wald

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird Folgendes festgesetzt:

- Die externen Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft.
- Nutzungsverzicht der starken Buchen und Eichen innerhalb der Flur-Nr. 3837 b Hoch 2
- Entfernen der Fichten auf Flur Nr. 3837 c Hoch 0 um den Quellbereich
- Ausformen von natürlichen Mulden zur Renaturierung des Quellbereiches einschließlich dazugehöriger Randbereiche
- Etablierung von seggen- und binsenreichen Nassbereichen durch natürliche Sukzession

Die Maßnahmen sind zeitnah zum Eingriff umzusetzen.

7.5.3 Pflanzgebot

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Verwendung von standortgerechten Gehölzen

Pflanzenliste
Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica subsp. sylvatica	Gewöhnliche Buche
Fraxinus excelsior subsp. excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica subsp. sylvatica	Gewöhnliche Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hund-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.
Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken. Quelle: http://www.streuobst-mainfranken.de

Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthon) erfolgen.

7.6 Zusammenfassung

Die Entwicklung des Plangebiets zu einem beschränkten Industriegebiet entspricht der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die mit Bescheid vom 27.04.2018 durch das Landratsamt Würzburg genehmigt wurde.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von **2,44 ha** errechnet. Dieser Ausgleich wird teilweise mit der Ausgleichsfläche zur Förderung des Feldhamsters auf den Flur-Nr. 2314 und 3837 der Gemarkung Unterpleichfeld kombiniert.
Der sich ergebende Überschuss in Höhe von insgesamt 1,40 ha soll von der Gemeinde Unterpleichfeld an das Bayerische Ökoflächenkataster (Art. 9 Satz 4 BNatSchG) gemeldet werden und für spätere Maßnahmen Verwendung finden.

Ausgleichsflächen zur Förderung des Feldhamsters

Die erforderliche Ausgleichsfläche zum Schutz des Feldhamsters von **2,75 ha** wird auf 1484/0 (ca. 9,70 ha), 1480 (ca. 1,84 ha) und 1596 (ca. 1,22 ha) der Gemarkung Unterpleichfeld festgesetzt. Dies ist mit einer Gesamtgröße von ca. 12,76 ha ausreichend bemessen. Innerhalb dieser Fläche soll der Ausgleich von 2,75 ha im Südteil erfolgen, ist nicht lagegebunden und kann im jährlichen Wechsel standörtlich variiert werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen wirken sich ebenso positiv auf die bodenbrütenden Feldvogelarten aus.
„Die vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen zentral innerhalb des vom Vorhaben betroffenen Teilvorkommens „Rothof bis Bergtheim (zw. A7 / B19 und Bahnlinie)“, so dass sich die feldhamsterfördernde Bewirtschaftung positiv auf die Bewahrung des Erhaltungszustands innerhalb dieses Verbreitungsareal auswirkt. Die Flächen entsprechen hinsichtlich Lage und Qualität den fachlichen Anforderungen an Ausgleichsflächen für den Feldhamster, wie sie auch dem Konzept zur Förderung des Feldhamsters im nördlichen Landkreis Würzburg und der Stadt Würzburg zugrunde liegen (FABION 2017, in Bearbeitung). Sie werden in diesem Konzept als fachlich gut geeignete, mögliche Ausgleichsflächen bei Eingriffsvorhaben im Teilvorkommen „Rothof bis Bergtheim (zw. A7 / B19 und Bahnlinie)“ geführt.“[6]
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Unterpleichfeld bereitgestellt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig bereitzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

8. Artenschutz

Besser geeignete und zugleich zumutbare Alternativstandorte für das Vorhaben stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Ein überwiegend öffentliches Interesse ist gegeben, da durch das beschränkte Industriegebiet Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die angestrebte Bebauung wird der Lebensraum einer lokalen Feldhamsterpopulation beeinträchtigt.
Entsprechend notwendige Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) zum Ausgleich des Verlusts von Lebensstätten und Quartieren sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anhang 2 zu entnehmen.

9. Schallschutz / Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten

[6] Bewirtschaftungskonzept Feldhamster (Fabion GbR vom 31.07.2017)

durch die Auktor Ingenieur GmbH erstellt. Dieses Gutachten ist als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes.
In diesem Gutachten wurde eine Lärmkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Den einzelnen im Bebauungsplan dargestellten Teilflächen wurde eine Obergrenze an zulässigen Emissionen zugeordnet. Die Einhaltung dieser Obergrenzen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens rechnerisch nachzuweisen.

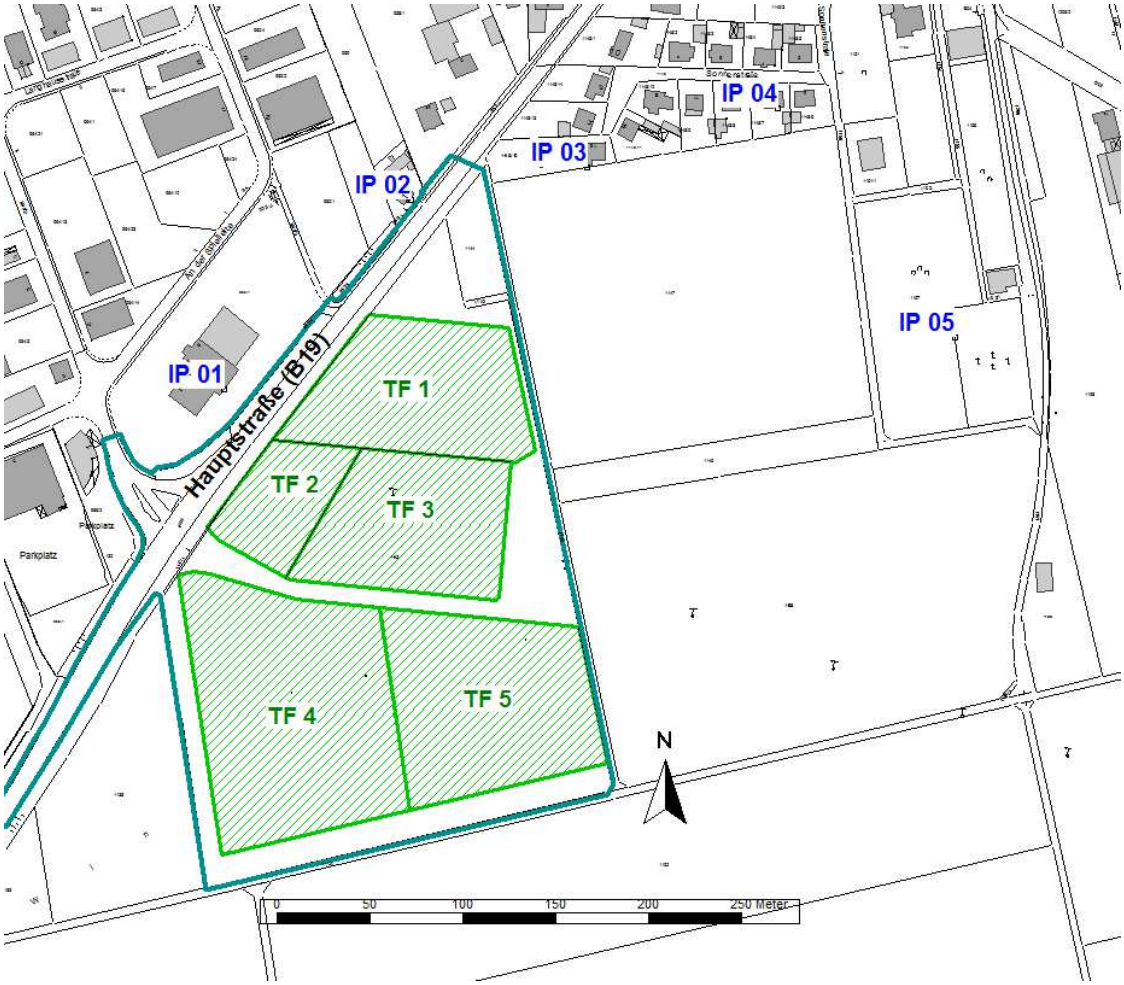

Abb. 8: Darstellung der Kontingentierungsflächen, *Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom 08.08.2016*

Bei einer Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte, insbesondere in Bezug auf die nördlich gelegene Wohnbebauung, auszugehen.

In diesem Zusammenhang wurden auch die immissionstechnischen Auswirkungen der Bundesstraße auf die zukünftige Nutzung beurteilt.
Die auf das Plangebiet einwirkendenden Immissionen durch die Bundesstraße B 19 überschreiten die Orientierungswerte der **DIN 18005-1** im Tagezeitraum an den Immissionspunkten IP 01 bis IP 02 um bis zu 1,8 dB(A). An den Immissionspunkten IP 03 bis IP 08, die sich in einem Abstand von 20 bzw. 25 m zur Bundesstraße befinden, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem, für eine Bebauung nutzbaren Streifen, der einen Abstand von weniger als 25 m zum Rand der Bundestraße hat, für die der Bundesstraße zugewandte Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res}$ = 38 dB(A) einzuhalten ist.
Hierdurch ist eine Beeinträchtigung von schützenswerten Räumen, wie z.B. Büro- und Verwaltungsräumen, durch Lärmimmissionen auszuschließen.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.
Nähere Angaben sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, welches als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10. Denkmalschutz

Im Rahmen der Prospektion des Planungsbereiches wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege festgestellt, dass im gesamten Planungsbereich Bodendenkmale bekannt sind oder vermutet werden. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz eine bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich einer Erlaubnis bedarf.
Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Überbauung dieser Bereiche zulässig:
Der Bodenabtrag (Oberboden) ist, unter archäologischer Begleitung, bis zur Oberkante der archäologischen Befunde (ca. 0,30 m unter Oberkante natürliches Gelände) zulässig. Sichtbare archäologische Funde in der freigelegten Fläche sind tachymetrisch einzumessen.
Anschließend ist eine Abdeckung mit einem Geotextil aufzubringen, worauf die Aufbringung einer Schotterschicht als Sauberkeitsschicht für die baulichen Maßnahmen bzw. Bodenaufträge für eine Modellierung des Geländes entsprechend der Bauplanung erfolgen kann.
Eine Unterkellerung von Gebäuden oder die Verlegung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen in einem Bereich tiefer als 0,30 m unter dem natürlichen Gelände ist nicht , bzw. nur in Zusammenhang mit Rettungsgrabungen zulässig, die vom Bauträger zu finanzieren und unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen sind.

Die daraus entstehenden Kosten sind vom Bauträger zu übernehmen.

11. Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein geotechnisches Gutachten durch das Büro GMP Geotechnik GmbH & Co.KG, Hedanstraße 17, 97084 Würzburg mit Datum vom 26.09.2016 erstellt.
Gemäß dem Gutachten liegt die Gemeinde Unterpleichfeld in der Frostzone II. Somit ist eine Frosteindringtiefe von ca. 90 cm anzunehmen.

Unter einer ca. 0,3 m – 0,4 m dicken Oberbodenschicht wurden quartäre Deckschichten aus Lehm, Lösslehm und Löss in den Aufschlüssen RKS 1 und RKS 6 bis in Tiefen von 5,2 m bzw. 4,2 m vorgefunden. Bei den übrigen Aufschlüssen wurde die Basis dieser Deckschicht bis zur Endtiefe der Aufschlüsse nicht erreicht.
Grund- oder Sickerwasser wurden während der Untersuchung in keinem der ausgeführten Aufschlüsse festgestellt.
Im Rahmen der durchgeführten Versickerungsversuche wurde ein mittlerer Duchlässigkeitswert von ca. kf = 1,2 *10 -5 m/s bis 1,5 x 10 -5 m/s festgestellt.
Nähere Angaben sind dem Bodengutachten zu entnehmen, das im Rathaus der Gemeinde Unterpleichfeld eingesehen werden kann.

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	07.07.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	17.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	14.09.2016 14.10.2016
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	08.08.2017
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	04.10.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	16.10.2017
	bis	17.11.2017
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	06.02.2018
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	06.02.2018
Nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	05.03.2018
	bis	19.03.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	02.05.2018
Satzungsbeschluss	am	02.05.2018

Gemeinde Unterpleichfeld, ...

_____

Alois Fischer
1. Bürgermeister

Würzburg,	24.08.2016
Änderung:	08.09.2016
Änderung:	08.09.2017
Änderung:	06.02.2018
Nachrichtlich ergänzt am	02.05.2018

Bearbeitung: Öchsner / Goesmann

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

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