



MARKT SCHWARZACH AM MAIN

Ortsteil Stadtschwarzach

Bebauungsplan „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südl. der B22“ mit integriertem Grünordnungsplan

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

nach dem Entwurf vom 12.09.2025
i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 23.09.2025

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33
e-Mail: dettelbach@hutzler-ingenieure.de
Homepage: www.hutzler-ingenieure.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
4. PLANUNGSUMGRIFF	5
5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN	6
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
7. IMMISSIONSSCHUTZ	8
8. EMISSIONSSCHUTZ	8
9. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	8
9.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
9.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
10. ERSCHLIESSUNG	9
10.1 verkehrstechnische Erschließung	9
10.2 Ver- und Entsorgung	9
10.2.1 Trinkwasserversorgung	9
10.2.2 Löschwasserversorgung	9
10.2.3 Regen- & Schmutzwasserableitung	10
10.2.4 Stromversorgung	10
10.2.5 Gasversorgung	11
10.2.6 Breitbandverkabelung	11



11.	GRÜNFLÄCHEN	11
12.	FLÄCHENBILANZ	11
13.	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG	11
14.	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	12
15.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT	12
15.1	Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse	12
15.2	Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung	13
15.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	13
15.2.2	Schutzgut Boden	13
15.2.3	Schutzgut Klima und Luft	13
15.2.4	Schutzgut Landschaftsbild	13
15.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	13
15.4	Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	14
15.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	14
15.4.2	Schutzgut Wasser	14
15.4.3	Schutzgut Boden	14
15.4.4	Schutzgut Klima und Luft	15
15.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	15
15.5	Artenschutzrechtliche Untersuchungen	15
15.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs	17
15.7	Kompensationsmaßnahmen	19
15.8	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	23

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden hohen und zuletzt nochmals gestiegenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken hat sich die Marktgemeinde Schwarzach am Main die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der B22 in Stadtschwarzach vorgenommen und deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ im Ortsteil Stadtschwarzach beschlossen.

Schon seit Längerem ist ein konkreter Gewerbe-Interessent mit einheimischen Wurzeln auf der Suche nach einer geeigneten und v.a. ausreichend großen Gewerbegrundstücksfläche in Schwarzach am Main, wofür im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine Parzelle mit knapp 13.000 m² vorgesehen wurde und die alternativ in dieser Größenordnung aktuell nirgends im Ortsbereich zur Verfügung gestellt werden könnte. Inzwischen konnte bereits ein Vorvertrag zum Grundstückserwerb mit diesem Interessenten geschlossen werden.

Für die andere vorgesehene mittelgroße Parzelle mit knapp 6.000 m² liegen verschiedene Interessensbekundungen unterschiedlicher Gewerbebetriebe vor, für die parallel zum Bebauungsplanverfahren weitere Verhandlungen betrieben werden, sodass auch hier spätestens zum Fertigstellungszeitpunkt der Erschließungsarbeiten ebenso ein Grundstückserwerber feststehen dürfte.

Des Weiteren plant die Marktgemeinde aufgrund der wachsenden Aufgaben eine Erweiterung des örtlichen kommunalen Bauhofes, welche als „Außenstelle“ auf der restlichen verbleibenden Fläche mit einer Parzellengröße von in etwa 2.000 m² erfolgen könnte.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes handelt es sich, wie im Bestand auch, um ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ kommt süd-südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes zum Liegen und schließt hier an das Bebauungsplangebiet „Dritte Erweiterung Gewerbegebiet südlich der B22“ an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Marktgemeinderat Markt Schwarzach am Main fasste am 02.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro TIG Ingenieure GmbH & Co. KG in Dettelbach beauftragt.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes stimmt mit dem gültigen Flächennutzungsplan überein.

Die benötigten Grundstücke werden durch die Marktgemeinde Schwarzach am Main erworben, entsprechende Grundstücksverhandlungen hierzu stehen vor dem Abschluss.

3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main liegt östlich von Würzburg, naturräumlich gesehen im südöstlichen Bereich der Mainfränkischen Platten sowie dem südwestlichen Steigerwald-Vorland.

Der Ortsteil Stadtschwarzach liegt links des Mains. Das geplante Gewerbegebiet liegt am süd-östlichen Rand des Ortsteils Stadtschwarzach und grenzt an die Gemarkungsgrenze des Ortsteils Düllstadt an.

Die Fläche im ausgewiesenen Plangebiet wurde bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die ökologisch verarmt sind und keinerlei natürliche Strukturen wie Hecken, Feldraine, Feldgehölze etc. aufweisen.

Im Westen wird das Plangebiet von einer ebenfalls intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und einer zugehörigen landwirtschaftlichen Halle begrenzt. Dahinter befinden sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Im Süden schließt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg sowie ein in Privatbesitz verbleibendes und mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebautes Flurstück an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Landschaftshecke mit dahinter liegendem Flurweg an.

Im Norden entsteht der Anschluss bzw. Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet.

Das bestehende Gelände des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ unverworfen, besitzt im östlichen Drittel eine geringfügige, in nord-südlicher Richtung verlaufende Erhebung und fällt insgesamt leicht in nördliche Richtung ab. Der betreffende Bereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 205 m ü. NN bis ca. 202 m ü. NN.

Der Abstand zum westlich verlaufenden Main und der dort parallel verlaufenden Staatsstraße St2271 beträgt ab der östlichen Plangebietsbegrenzung (Luftlinie) ca. 1.800 m, dazwischen befindet sich die vorhandene Ortslage des Ortsteils Stadtschwarzach. Der Höhenunterschied zum Main beträgt rund 14 – 15 m, das Plangebiet befindet sich weit außerhalb des amtlich festgesetzten HQ100-Bereichs des Mains.

4. PLANUNGSUMGRIFF

Das geplante Gewerbegebiet erstreckt sich in Nord-West- / Süd-Ost-Richtung auf einer Länge von ca. 145 m und in Süd-West- / Nord-Ost-Richtung auf einer Breite von ca. 170 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,266 ha.

Das Plangebiet ist von folgenden Grundstücken umgrenzt:

Im Norden:	Fl.-Nr.	318 (Gemarkung Stadtschwarzach)
Im Osten:	Fl.-Nr.	296 (Gemarkung Düllstadt)
	Fl.-Nr.	298 (Gemarkung Düllstadt)
Im Süden:	Fl.-Nr.	334 (Gemarkung Stadtschwarzach)
	Fl.-Nr.	329 (Teilfläche; Gemarkung Stadtschwarzach)
Im Westen:	Fl.-Nr.	332 (Gemarkung Stadtschwarzach)

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

und beinhaltet folgende Grundstücke (alle Gemarkung Stadtschwarzach):

Fl.-Nr.	328
Fl.-Nr.	329 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	330
Fl.-Nr.	331

Es entstehen insgesamt drei Gewerbegrundstücke.

Die Grundstücksgrößen betragen ca. 2.212 m² / ca. 5.624 m² / ca. 12.753 m².

5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geordnete, der Umgebung bzw. v.a. der angrenzenden Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet angepasste Nutzung herbeizuführen.

Das Gebiet ist geprägt durch die nördlich anschließende Gewerbebebauung sowie durch die östlich, südlich und westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte weite Flur. Städtebaulich drängt sich diese Fläche zur Abrundung des Gewerbegebietes und als abschließende Bebauung auf.

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet liegt, entspricht es einer logischen Fortführung der Planungsgrundsätze dieses bebauten Gebietes. So werden nicht nur die bestehenden Erschließungsstraßen aus dem Gewerbegebiet „Südlich der B22“ in das Plangebiet hinein fortgeführt, sondern auch Erschließungselemente, wie z. B. die Anlage von Gehwegen und Parkplätzen aufgegriffen.

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes orientiert sich in wesentlichen Teilen an den Festsetzungen der angrenzenden Teilgebiete des bestehenden Gewerbegebietes.

So soll die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie der max. zul. Wandhöhe zu einer gebietstypischen Gestaltung des Baugebietes führen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Sicherung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, werden außerdem Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zu Dachneigungen, Dachformen, Material- und Farbenwahl, auch hinsichtlich der Fassadengestaltung, getroffen.

Grundsätzlich soll auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden. Hierzu sollen Oberflächenbefestigungen nur im unumgänglichen Maße errichtet und mittels versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung erstellt werden.

Bezüglich der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen werden Vorgaben gemacht. Zur ökologischen Vernetzung wird festgesetzt, dass keine Mauern und Sockelmauern zugelassen sind.

Grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. die geplante Ortsrandbegrünung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes erzielen eine günstige Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Zudem werden hinsichtlich der Anpflanzungen einheimische, standortgerechte Sorten mittels Artenauswahlliste vorgeschrieben.

Im Plangebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (ausschließlich) auf Dachflächen zugelassen. Diese dürfen lediglich auf Flachdächern aufgeständert werden, auf allen anderen zulässigen Dachformen sind dies dachflächengleich herzustellen.

Etwaige Werbeanlagen werden in ihrer Höhe und Größe begrenzt.

Für freistehende Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung in Anlehnung an das Hauptgebäude gewählt werden. Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden. Nebeneinander liegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird i. S. d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Betriebsgebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6.

Gemäß § 8, Abs. 3 BauNVO wird für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgelegt.

Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung

Bei Betriebsgebäuden: Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) zulässig, wobei das OG ein Vollgeschoss sein darf, bei Wohngebäuden: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

- EG + OG (max. III) mit Flachdach (5 – 10 Grad): max. 12,00 m,
- EG + OG (max. II) mit Satteldach (15 – 20 Grad): max. 8,50 m,
- EG + OG (max. II) mit Pultdach (max. 15 Grad):
max. 8,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 10,00 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit Sattel-, Walm- o. Zeltdach (25 – 42 Grad): max. 5,50 m,
- EG + DG (max. II) mit Pultdach (10 – 25 Grad):
max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 9,50 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit gegeneinander höhenversetztem Pultdach (20 – 35 Grad):
max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 7,50 m an der hohen Traufseite.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Verkaufsfläche bis max. 800 qm zugelassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgelegt. Abweichend hiervon wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Grenzabstände gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind unzulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen.

8. EMISSIONSSCHUTZ

Die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt gegenüber dem vorhandenen Wohngebiet im Bereich der Bamberger Straße im Ortsteil Stadtschwarzach hinter dem bestehenden Gewerbegebiet zum Liegen und hat somit einen Abstand von mind. rund 600 m.

Zum Ortsteil Düllstadt beträgt der Abstand der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung genau so viel wie vom bestehenden Teil des vorhandenen Gewerbegebietes, nämlich rund 400 m.

In Richtung des Weilers Stephansberg der Marktgemeinde Kleinlangheim beträgt der durch die Erweiterung entstehende geringste Abstand künftig ca. 900 m und zum Ortsteil Haidt der Marktgemeinde Kleinlangheim in etwa 1.500 m.

Von einer (zusätzlichen bzw. verstärkten) Lärmbelastung angrenzender Wohnbebauung durch die vorliegende geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht auszugehen!

9. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

9.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Flächen weiterhin bestehen bleiben und intensiv landwirtschaftlich genutzt würden.

9.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle innerhalb der Marktgemeinde Schwarzach am Main nebst Ortsteilen erweist sich durch verschiedene äußere Zwänge und Gegebenheiten, wie beispielsweise vor allem die Lage von Gewässern und übergeordneten Verkehrswegen (Main, Castellbach, Bundesstraße B22, Staatsstraße St 2271, Kreisstraße KT 11) aber auch bestehender Wohnbebauung als technisch schwieriger und dadurch kostenintensiver, aber vor allem auch unattraktiver bzw. konfliktpotentialintensiver.

10. ERSCHLIESSUNG

10.1 verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der bestehenden Gewerbebebauung und wird über einen öffentlichen Flurstreifen der Fl.Nr. 331/1 Gemarkung Stadtschwarzach mit einer Breite von ca. 10,00 m zwischen zwei bebauten Grundstücken an den Bestand angebunden.

Hier soll eine Fahrbahn mit 6,00 m breite entstehen, die auf der östlichen Seite von einem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m begleitet wird. Entlang der westlichen Seite der Fahrbahn soll ein Mehrzweckstreifen aus Pkw-Längsparkständen und Bauminselflächen mit einer Breite von ca. 2,50 m entstehen.

Der Gehweg soll in Pflasterbauweise zur Ausführung gelangen, die Pkw-Längsparkstände sollen mit Drainfugenpflaster befestigt werden. Die Fahrbahn wird in Asphaltbauweise hergestellt.

Am Ende dieser Erschließungsstraße wird auf Fl.Nr. 331 Gemarkung Stadtschwarzach ein Wendehammer für Lastzüge mit einem Wendekreisdurchmesser von 25,00 m ebenfalls in Asphaltbauweise angeordnet, der die neuen Grundstücke verkehrstechnisch anbindet und die Sackgasse zur Wendemöglichkeit macht.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main ist im bestehenden Gewerbegebiet an die Fernwasserversorgung Franken (FWF), Uffenheim, angeschlossen und hierdurch ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Straßen im bestehenden Gewerbegebiet als Rohrleitung DN 150 PVC. Versorgungsträger ist die Marktgemeinde Schwarzach am Main. Das neue Plangebiet wird künftig über die oben beschriebene Zufahrtsstraße an das vorhandene Leitungsnetz durch eine neu zu verlegende Leitung bis zum Wendehammer angebunden.

10.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird zum einen über das oben beschriebene neu zu verlegende Trinkwassernetz am Ende der neuen Zufahrtsstraße im Bereich des geplanten Wendehammers mittels Hydrant bereitgestellt. Zum anderen existieren im bestehenden Gewerbegebiet zusätzliche Löschwasserbehälter zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs, welche für die geplante Erweiterungsfläche ebenfalls mit herangezogen werden können. Der nächstgelegene bestehende Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 190 m³ befindet sich in einer Entfernung von ca. 185 m zum Plangebiet und ist über öffentliche Flurstücke (Bewirtschaftungsweg mit Breite 3m entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben mit Breite 5m) geradlinig erreichbar. Nach Auskunft der FFW Stadtschwarzach sind hierfür auch ausreichend Schlauchlängen vorhanden.



10.2.3 Regen- & Schmutzwasserableitung

Grundsätzlich wird das Plangebiet im qualifizierten Mischsystem erschlossen.

Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen- & Hofflächen) ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Der Anschluss des geplanten Mischwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im bestehenden Gewerbegebiet. Die Verarbeitung und Reinigung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzscher Becken.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten. Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhalteteich mit Ablauf in den Silberbach. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung des LRA Kitzingen wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Marktgemeinde Schwarzach am Main erwirkt.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann

- a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
- b) versickert werden, sofern eine Versickerung nach NWFreiV erlaubnisfrei zulässig ist.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben. Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung des Markt Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Fremdwasser (Drän-, Quell-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden und ist in den Regenwasserkanal bzw. das Regenwassernetz / Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

Das Wasser der entlang des Gewerbegebietes angrenzenden Felddrainagen wird von dem rings um das Gewerbegebiet herum verlaufenden Grabensystem aufgenommen.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Markt Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

10.2.4 Stromversorgung

In einem Spartengespräch am 22.05.2025 wurde seitens N-Ergie zugesagt, dass das unterirdische Leitungsnetz im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes erweitert und die künftige Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, auch hinsichtlich der Straßenbeleuchtung, sichergestellt werden kann. Hierzu wird eine entsprechende Fläche für eine Trafo-Station erforderlich, die im Plangebiet entsprechend zur Verfügung gestellt wird. Zudem wird ein Kabelverteilerschrank benötigt, welcher am Ende des geplanten Gehweges aufgestellt werden soll.

10.2.5 Gasversorgung

Mit Stellungnahme vom 11.12.2024 teilt der örtliche Gasversorger LKW Kitzingen mit, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Erdgas nicht vorgesehen ist.

10.2.6 Breitbandverkabelung

In einem Spartengespräch am 22.05.2025 wurde seitens Telekom zugesagt, dass das unterirdische Leitungsnetz im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes erweitert und die künftige Versorgung des Plangebietes mit Glasfaser-Breitband realisiert werden kann.

11. GRÜNFLÄCHEN

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird. Die ausgewählten Gehölze für die Bepflanzung stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Das Plangebiet erhält im Osten, Süden und Süd-Westen private Randeingrünungen zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

Im Osten ist zusätzlich die Anlage einer begrünten Entwässerungsmulde und eines Wirtschafts-Grünweges entlang der bestehenden Landschaftshecke vorgesehen. Im Westen wird ebenfalls eine begrünte Entwässerungsmulde angelegt.

12. FLÄCHENBILANZ

Baugrundstücke	ca.	20.589 m ²	ca.	90,9 %
Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Trafo-Station)	ca.	1.285 m ²	ca.	5,7 %
Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)	ca.	786 m ²	ca.	3,4 %
Geltungsbereich	ca.	22.660 m ²		100 %

13. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Kanalbau	ca.	155.000,- €
Wasserversorgung	ca.	105.000,- €
Verkehrsanlagen (Straßen, Fußwege, Parkflächen)	ca.	475.000,- €
Grünflächen u. Entwässerungsgräben	ca.	50.000,- €
Gesamtkosten (gerundet, brutto)	ca.	785.000,- €

Nicht enthalten sind Kosten für Gas, Strom, Telefon, Glasfaser, Nah- oder Fernwärme, Straßenbeleuchtung sowie Altlastentsorgung, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Vermessung sowie Ingenieur- und Gutachterhonorare. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten auf Basis des derzeit gültigen Baupreisniveaus ermittelt und evtl. Baupreissteigerungen bei der Ausführung der Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht berücksichtigt wurden.

14. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist die Fläche des geplanten Baugebietes nicht als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Auch in der näheren Umgebung rund um das Plangebiet befinden sich keine bislang kartierten Bodendenkmäler.

Unabhängig davon wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer III. / 3. Bodendenkmäler festgesetzt, dass das Auffinden von Bodendenkmälern in jedem Fall gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dazu verpflichtet, unverzüglich und unaufgefordert Anzeige darüber dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, zu tätigen sowie gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.

15. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/UMWELTBERICHT

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Vorgaben: Intensiv genutztes Ackerland, GRZ 0,8

15.1 Erfassen von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme /-analyse

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,266 ha befindet sich am süd-östlichen Rand des Ortsteils Stadtschwarzach und grenzt an die Gemarkungsgrenze des Ortsteils Düllstadt an.

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main liegt östlich von Würzburg, naturräumlich gesehen im südöstlichen Bereich der Mainfränkischen Platten sowie dem südwestlichen Steigerwald-Vorland.

Die Fläche im ausgewiesenen Plangebiet wurde bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die ökologisch verarmt sind und keinerlei natürliche Strukturen wie Hecken, Feldraine, Feldgehölze etc. aufweisen.

Das Gebiet ist geprägt durch die nördlich anschließende Gewerbebebauung sowie durch die östlich, südlich und westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte weite Flur.

Im Norden entsteht der Anschluss bzw. Lückenschluss zum bestehenden Gewerbegebiet.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Landschaftshecke mit dahinter liegendem Flurweg an.

Im Süden schließt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg sowie an ein in Privatbesitz verbleibendes und mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle bebautes Flurstück an.

Im Westen wird das Plangebiet von einer ebenfalls intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und einer zugehörigen landwirtschaftlichen Halle begrenzt. Dahinter befinden sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Das bestehende Gelände des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ unverworfen, besitzt im östlichen Drittel eine geringfügige, in nord-südlicher Richtung verlaufende Erhebung und fällt insgesamt leicht in nördliche Richtung ab. Der betreffende Bereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 205 m ü. NN bis ca. 202 m ü. NN.

15.2 Einstufung / Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung

15.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das innerhalb des Geltungsbereiches anzutreffende intensiv genutzte Ackerland bietet keine natürlich gewachsenen Strukturen, wie Hecken oder Feldgehölz, die die Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen unterstützen können. Somit sind diese Flächen den **Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I – oberer Wert)** zuzuordnen.

15.2.2 Schutzgut Boden

Die Lage des Plangebietes lässt auf sandigen Charakter und wenig natürliche Ertragskraft schließen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden den **Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I)** zugeordnet.

15.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Die nördliche gelegene Schwarzach mit ihren Nebenarmen Castellbach und Silberbach und ihren jeweiligen Uferstreifen und der westlich gelegene Main, als relevante Kaltluftentstehungsgebiete, werden durch das Plangebiet nicht berührt. Die Fläche des Plangebietes selbst trägt wegen der Ortsrandlage wenig zum klimatischen Ausgleich bei. Somit findet hier die Einstufung in die **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung – oberer Wert)** statt.

15.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Im Bereich des Plangebietes stellt sich im Wesentlichen eine wenig strukturierte Agrarlandschaft dar. Eine eingewachsene Struktur des angrenzenden Randbereiches besteht durch die noch relativ junge vorhandene Gewerbebebauung am Ortsrand noch nicht. Diesbezüglich erfolgt die Einstufung in **Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung – oberer Wert)**.

15.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch den Eingriff bei Umsetzung der Planung geht zwar eine gewisse Fläche im Naturhaushalt verloren, welche sich jedoch aufgrund der intensiven Bewirtschaftung als ökologisch wenig artenreich darstellt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die verbleibenden Grünflächen der unbebauten Grundstücksbereiche hinsichtlich der Artenvielfalt demnach aufgewertet.

Lebensräume geschützter Arten im Plangebiet sind aktuell nicht bekannt und aufgrund der bereits erwähnten intensiven Bewirtschaftung auch nicht zu erwarten, wodurch die Umsetzung der Planung nicht zu Verlusten von Lebensräumen führen wird.

Schließlich geht durch Verwirklichung des Vorhabens zwar auch entsprechendes Ackerland zur Lebensmittelproduktion verloren, allerdings handelt es sich hierbei um eine relativ kleine Fläche von ca. 2,266 ha, denn die gegenständliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt bedarfsorientiert und nicht auf „Vorrat“.

15.4 Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

15.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern an den Grundstücksgrenzen grundsätzlich nicht zugelassen sind.

Die in den grünordnerischen Festsetzungen geforderte Ortsrandbegrünung sowie die Pflicht zur Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen standortgerechten Gehölzen, erzielen den Erhalt und eine Erweiterung der Lebensräume für ansässige Arten. Es ist festgelegt, dass je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

15.4.2 Schutzgut Wasser

In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin festgesetzt, dass zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens Fußwege, Park- und Stellplätze auf Privatgrundstücken, falls sie befestigt werden sollen, mit wasserdurchlässigem Belag (weidfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurfestplaster etc.) anzulegen sind. Dies gilt auch für die öffentlichen Parkflächen.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten. Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhaltegraben mit Ablauf in den Silberbach.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann außerdem zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.

15.4.3 Schutzgut Boden

Um die ursprünglichen Geländeoberflächenformen zu erhalten, passt sich das Plangebiet an den bestehenden Geländeverlauf an. In den grünordnerischen Festsetzungen unter II. Ziffer 3 – Schutzgebot Oberboden - werden Schutz und Lagerung des Oberbodens festgelegt.

Außerdem wird besonderer Wert auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken gelegt (s. II Grünordnerische Festsetzungen, Ziffer 1 Versiegelung).

Gleichzeitig wird das Plangebiet durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen ökologisch gegenüber der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet, so dass die zukünftig bebaute Fläche zur ökologisch aufgewerteten Fläche in einem relativ ausgewogenen Verhältnis steht.

15.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an die bestehende Ortsrandbebauung entsteht für die Luftaustauschbahnen keine Barrierewirkung.

15.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich an dieser Stelle nicht um ein landschaftsprägendes Element, da nördlich die vorhandene Gewerbebebauung dominiert und südlich sowie süd-westlich bereits auch größere Gebäude in Form von landwirtschaftlichen Hallen bestehen.

Mit Bezug auf Ziffer I. / 3. der textlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) soll mit der Begrenzung der Wandhöhe der Gebäude Einfluss auf die Gebäudevolumina genommen werden, um eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und das angrenzende Gewerbegebiet zu gewährleisten.

15.5 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

In Vorabstimmung zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren wurde von der genehmigenden Naturschutzbehörde eine Prüfung potentieller Lebensräume hinsichtlich bodenbrütender Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) gefordert.

Diese wurden von der Marktgemeinde Schwarzach a.M. an das Fachbüro FABION GbR, Würzburg, vergeben, sodass deren Ergebnisse mit einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.08.2025 vorliegen.

Im Nachfolgenden sollen hieraus die wesentlichen Erkenntnisse und Schlussfolgerungen zusammengefasst werden:

Die Eingriffsfläche zeichnet sich durch zwei Ackerflächen aus, wobei im Untersuchungsjahr 2025 die westliche mit Getreide, die östliche mit Raps bestellt war. Auch im Süden grenzt jenseits eines Schotterweges ein Rapsacker an. Die westlich angrenzende Ackerfläche wies Luzerne auf, der an die Straße angrenzende Acker überwiegend Kartoffelanbau, im Norden etwas Spargel. Insgesamt liegt damit sowohl vom Nutzungszeitpunkt als auch von der Struktur der Flächen ein breites und abwechslungsreiches Spektrum vor.

Dies schlägt sich auch in der Vogelfauna nieder: so konnten bei den Abendbegehungen im März zwei rufende Rebhuhn-Hähne (RLBy: 2, RLD: 2) erfasst werden, im April und Mai wurden dann bei zwei Begehungen ein Rebhuhn-Pärchen im Westen beidseitig des Schotterweges sowie ein weiteres Pärchen am Grasweg zum bestehenden Gewerbegebiet im Nordosten aufgescheucht. Die Reviere wurden nach den vorhandenen Beobachtungen und geeigneten Strukturen abgegrenzt. Des Weiteren wurde die Wiesen-Schafstelze (ungefährdet) auf der überplanten Fläche mit einem Revier erfasst, weitere Reviere finden sich westlich auf dem Kartoffelacker und südlich im Rapsfeld. Hier konnte auch mehrfach eine singende Feldlerche festgestellt werden, die – vermutlich wegen der angrenzenden Flurhecken – im geplanten Gewerbegebiet fehlt. In den beiden Rapsfeldern brütet außerdem die Dorngrasmücke (RLBy: V), ein Gehölzbrüter, der die sparrige Struktur des Rapses hier statt Gebüsche nutzt. Dabei liegt ein Revier der Dorngrasmücke im Eingriffsbereich, zwei weitere südlich des Schotterweges.

Das Repertoire der Ackervögel wird ergänzt durch Gehölzbrüter in der Flurhecke sowie in Gebüsch entlang des Grabens. Erwähnenswert sind hier drei Reviere der Nachtigall, ein singender Pirol sowie Grünfink und Bluthänfling am Rand des bestehenden Gewerbegebietes. An den Gebäuden des Gewerbegebietes konnten

mehrere Reviere des Hausrotschwanzes, ein Revier des Haussperlings sowie ein brütender Turmfalke unter einem Vordach nachgewiesen werden. Das Turmfalkennest war jedoch Ende Mai nicht mehr nachweisbar. Betroffenheit durch das Vorhaben:

Es geht etwa die Hälfte des östlichen Rebhuhnrevieres durch die Umwandlung in ein Gewerbegebiet mit daraus folgender Überbauung verloren, außerdem ein Revier der Schafstelze und der Dorngrasmücke. Feldlerchen-, Kiebitz- und Wachtelreviere sind nicht betroffen. Durch die Überbauung der beiden Ackerschläge kommt es zusätzlich zum Verlust von Nahrungshabitaten verschiedener Vogelarten.

Zur Vermeidung der Anlage von Feldlerchenrevieren und der Einwanderung von Reptilien ist die zu bebauende Ackerfläche nach Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und vor Beginn der Bodenarbeiten von März bis Baubeginn (max. Oktober) in Schwarzbrache zu halten. Um das Aufkommen höherer Vegetation zu verhindern, ist die Ackerfläche in regelmäßigen Abständen von 3 – 4 Wochen zu fräsen und fein zu eggen. Zwischen November und Februar sind keine Vogelbruten zu erwarten und eine Schwarzbrache somit nicht notwendig. Die angrenzenden Flurhecken sind in ihrer jetzigen Ausdehnung mit ihren Säumen zu erhalten und vor Eingriffen und Schäden im Rahmen der Abschiebung des Oberbodens, der Erschließung und bei der Bebauung zu schützen.

Es sind keine Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Säugetierarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bekannt. Das Untersuchungsgebiet weist weder Habitatbäume noch Gebäude auf, die angrenzenden Flurhecken bleiben erhalten. Die Bodenqualität ist für Feldhamster nicht ausreichend. Fließ- oder Stillgewässer sind nicht betroffen.

Es sind keine Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Amphibienarten, geschützten Tag- o. Nachtfalterarten, geschützten Libellenarten sowie geschützten Weichtierarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bekannt.

Im unmittelbaren Eingriffsbereich befinden sich keine höhlen- und totholzreichen Bäume und somit keine potenziellen Niststätten von totholzbewohnenden Käfern. Es sind keine Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Käferarten innerhalb des Untersuchungsgebietes bekannt.

Die Untersuchung von Reptilien war nicht vorrangig gefordert, da innerhalb des geplanten Bebauungsplans keine potenziellen Habitate für Reptilien liegen. Jedoch liegt an der nördlichen Grenze ein grasbewachsener Entwässerungsgraben mit angrenzendem Grasweg. Insbesondere der Graben stellt ein potenzielles Reptilienhabitat dar. Die Zauneidechse ist im Umfeld von Stadtschwarzach weit verbreitet. Dadurch muss ohne weitere Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass geeignete potenzielle Habitatflächen wie der Graben mit seinen angrenzenden Bracheflächen im Nordwesten von der Art besiedelt sind. Da der Graben für die Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes mit einer Stichstraße gequert werden muss, müssen in diesem Bereich Minimierungsmaßnahmen für die Zauneidechsen durchgeführt werden. Mind. 6 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist die Vegetation im zu überbauenden Bereich am Graben (Grabenschulter, -böschungen und -sohle) zzgl. des Arbeitsstreifens und des Grasweges kurz zu mähen, um (potenziell) vorkommende Zauneidechsen zu vergrämen. Liegt der Baubeginn zwischen Oktober und März, so ist der Graben bereits ab 01.08. des Jahres kurz zu halten, um auch überwinternde Tiere zu vergrämen. Um die Vegetation dauerhaft kurz zu halten, muss der Bereich alle 10-14 Tage gemäht werden.

Weitere Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind im Gebiet nicht bekannt.

Es sind keine ASK-Nachweise von Rote-Liste-Pflanzen auf der Fläche und im Umkreis vorhanden.

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Lebensraum des Rebhuhns werden folgende Maßnahmen getroffen:

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 280 Gemarkung Düllstadt mit einer Größe von 50 m x 200 m (= 1,0 ha) werden auf einem Streifen mit 20 m Breite Getreide mit doppeltem Saatreihenabstand, auf einem weiteren Streifen mit 20 m Breite Luzerne bzw. Sommergetreide sowie zusätzlich ein Blühstreifen / Blühbrache entlang des Flurweges mit 10 m Breite angeordnet.

Blühstreifen / Blühbrache:

auf 50 % der Fläche sind zwei- bis dreijährige Blühbrachen unter Verwendung einer autochthonen Saatmischung in reduzierter Saatkichte anzulegen, die andere Hälfte als Ackerbrache aus Selbstbegrünung. Von beiden Flächen sind jährlich 50 % umzubereiten und neu anzusäen bzw. Aufkommen zu lassen. Die anderen 50 % bleiben über den Herbst und Winter bis zum Sommer stehen. Abmulchen und Umbruch der Flächen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit ab 01.09 bis 29. Februar. Kein Einsatz von Pestiziden oder Dünger.

Getreide / Luzerne / Sommergetreide:

Es sind Luzerne (mit Untersaat Sommergetreide), Getreide (doppelter Saatreihenabstand oder um die Hälfte geringere Saatkichte) sowie ein- bis dreijährige Blühbrachen im Wechsel anzulegen. Blühbrachen können auf mageren Böden auch durch Selbstbegrünung entstehen. Jährlich wechselnde Ackerbrache oder Blühbrache aus einer autochthonen Saatmischung auf 33 % der Fläche. Ernte und/oder Mahd erst ab Ende Juli, Umbruch der Ackerbrache / Blühbrache jährlich zu Hälfte ab 01.09. Die Maßnahmen auf den Streifen können durchzuführen. Ungeeignet sind Raps und Mais.

Grundsätzlich gilt:

Mechanische Unkrautbekämpfung ist auf diesen Flächen zu unterlassen, ebenso Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldvögel von März bis Juli. Der Einsatz von Bioziden ist einzuschränken oder zu unterlassen.

15.6 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 22.659 m² und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Hiervon werden folgende Teilflächen wie folgt überplant:

a) Baugrundstücke	ca. 20.589 m ²
b) Neue öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Trafo-Station)	ca. 1.285 m ²
c) Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)	ca. 786 m ²

Die Bestandserfassung ergibt insgesamt ein Gebiet mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Ackerland – A11 nach BayKompV) und wird demnach mit 2 Wertpunkten (WP) in Ansatz gebracht:

- Grundstücksflächen =	20.589 m ² x 2 WP = 41.178 WP
- Verkehrsflächen (befestigt) =	1.285 m ² x 2 WP = 2.570 WP
- Grünflächen (Mulden, Wege) =	786 m ² x 2 WP = 1.572 WP

a) Baugrundstücke:

Es entstehen Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,8.

Zur Vermeidung des verbleibenden Eingriffs werden folgende Maßnahmen über den Bebauungsplan festgesetzt, wodurch eine Anrechnung als Planungsfaktor möglich wird:

- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
→ Festsetzung dass auf geringstmögliche Befestigung zu achten ist und Versiegelung nur in dem Umfang zulässig ist, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Fußwege, Park- und Stellplätze, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrassen, Spurpflasterung etc.).
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes zwischen Plangebiet und Außenbereich
→ Festsetzung dass Sockelmauerwerk bei Einfriedungen generell nicht zugelassen ist und dass auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine Heckenpflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen herzustellen ist.
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und unbebauter Grundstücksbereiche
→ Festsetzung dass die nicht überbauten oder nicht befestigten Flächen eines Grundstückes zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen sind. (je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum 3. Ordnung, je 100 m² eine Strauchgruppe).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird ein Planungsfaktor in Höhe von 10 % angesetzt.

$$\rightarrow 41.178 \text{ WP} \times 0,8 \times (1,0 - 0,1) = \underline{29.648 \text{ WP}}$$

b) Neue öffentl. Verkehrsflächen (befestigt):

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Wendehammers (Fahrbahn u. Fußweg) werden befestigt.

$$\rightarrow 2.570 \text{ WP} \times 1,0 = \underline{2.570 \text{ WP}}$$

c) Öffentliche Grünflächen (Entwässerungsmulden, Grünwege)

Im östlichen und westlichen Bereich entsteht jeweils eine begrünte Entwässerungsmulde für die Ableitung von Niederschlagswasser sowie im östlichen Bereich ein öffentlicher Weg zur Bewirtschaftung der angrenzenden bestehenden Hecken und der neu herzustellenden Entwässerungsmulde, wodurch gegenüber dem bestehenden intensiv genutzten Ackerland eine Aufwertung erfolgt (von Kategorie A11 mit 2 WP zu Kategorie V51 bzw. V332 mit 3 WP)

$$\rightarrow 1.572 \text{ WP} \times (2 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) = \underline{-1.572 \text{ WP}}$$

Somit ergibt sich folgende Bilanz:

- Grundstücksflächen =	29.648 WP
- Verkehrsflächen (befestigt) =	2.570 WP
- Grünflächen (Mulden, Wege) =	<u>- 1.572 WP</u>
	30.646 WP

Es verbleiben 30.646 Wertpunkte, die auf externen Ausgleichsflächen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

15.7 Kompensationsmaßnahmen

Das Ökokonto der Marktgemeinde Schwarzach am Main ist aktuell aufgebraucht. Daher werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

a) Fl. 2054 Gemarkung Gerlachshausen:



Fl.Nr. 2054 Gemarkung Gerlachshausen hat insgesamt eine Größe von 12.730 m², ist in kommunalem Besitz, durch einen Pächter intensiv landwirtschaftlich genutzt und erhält am westlichen und nördlichen Rand entlang der angrenzenden Flurwege eine 5 m breite Hecke mit umrandenden 3 m breiten Krautsaum.

Die Fläche ist aktuell der Kategorie A11 mit 2 Wertpunkten zuzuordnen.

Eine Landschaftsschutzhecke mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten (Schlehe, Weißdorn, Hasel) ist der Kategorie B112 mit 10 Wertpunkten zuzuordnen.

Ein Krautsaum aus artenreichen Staudenfluren auf frisch bis mäßig trockenen Standorten ist der Kategorie K132 mit 8 Wertpunkten zuzuordnen.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

1.543 m² Krautsaum, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 8 WP - 2 WP = 6 WP beträgt.
1.237 m² Hecke, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 10 WP - 2 WP = 8 WP beträgt.

Demnach ergibt sich:

$$1.543 \text{ m}^2 \times (8 \text{ WP/m}^2 - 2 \text{ WP/m}^2) = 9.258 \text{ WP}$$

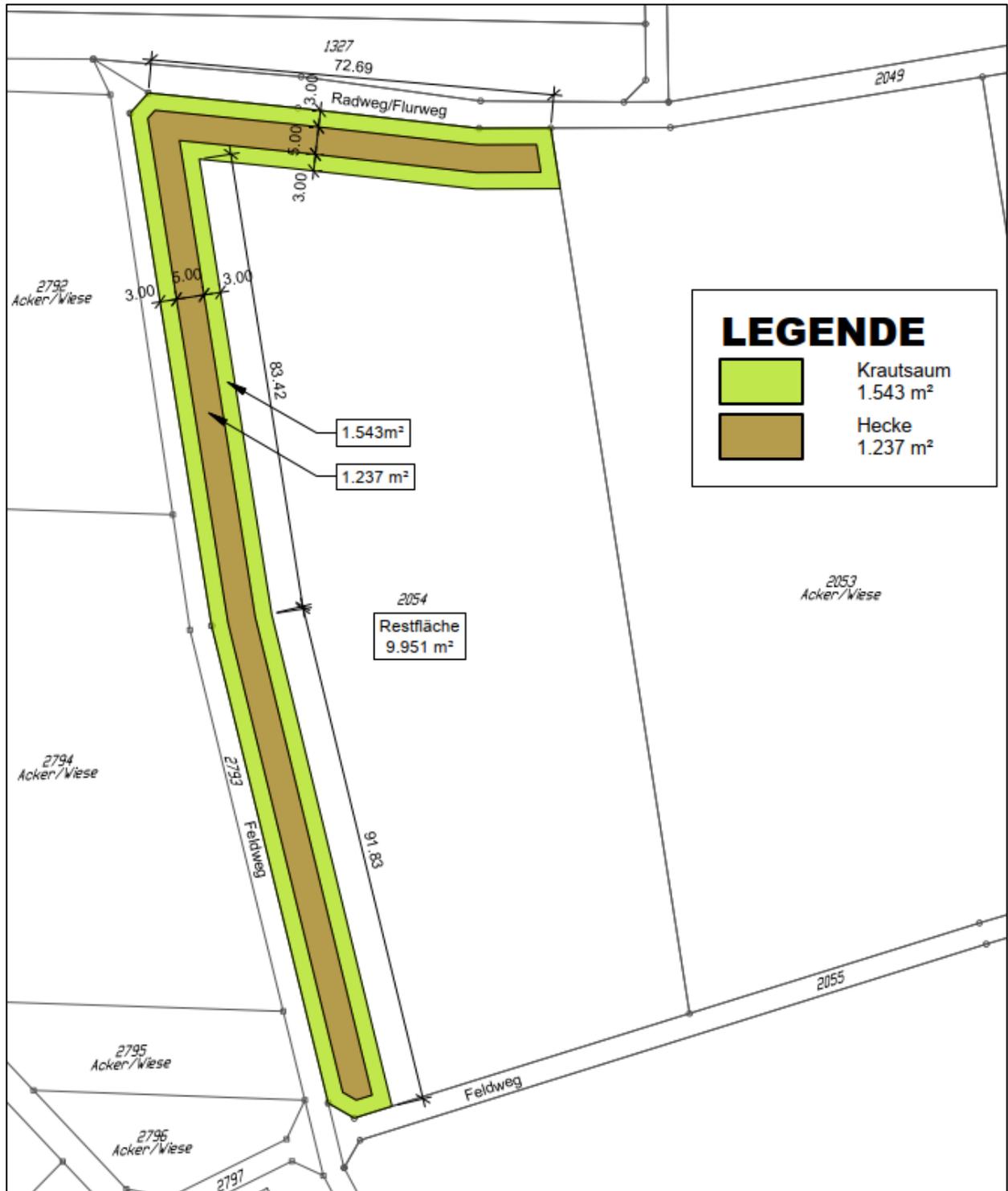
$$1.237 \text{ m}^2 \times (10 \text{ WP/m}^2 - 2 \text{ WP/m}^2) = 9.896 \text{ WP}$$

In Summe können hierdurch auf Fl.Nr. 2054 Gemarkung Gerlachshausen 19.154 WP ausgeglichen werden.

Die restliche Fläche des Flurstückes in Höhe von 9.951 m² verbleibt Ackerland.

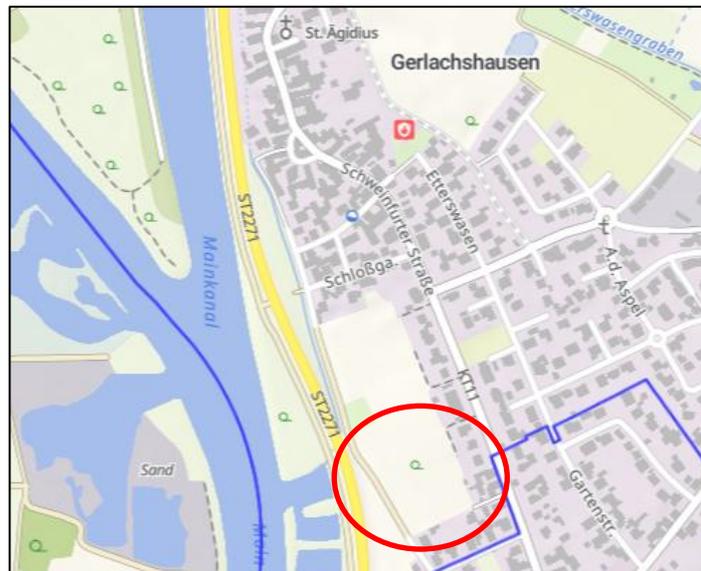


TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach





b) Fl. 244 & 249 Gemarkung Gerlachshausen:



Fl.Nr. 244 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Ackerland gewidmet, aktuell vom Pächter als Stilllegungsfläche genutzt und nach Rückgabe durch den Pächter ab Oktober 2025 wieder als intensiv genutzte Ackerfläche verfügbar. Sie erhält am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m Breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der nördlichen Grenze verbleibt ein 4 m breiter Streifen als Zufahrt für Bewirtschaftungszwecke. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Fl.Nr. 244 ist aktuell der Kategorie A11 mit 2 Wertpunkten zuzuordnen.

Eine Landschaftsschutzhecke mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten (Schlehe, Weißdorn, Hasel) ist der Kategorie B112 mit 10 Wertpunkten zuzuordnen.

Ein Krautsaum aus artenreichen Staudenfluren auf frisch bis mäßig trockenen Standorten ist der Kategorie K132 mit 8 Wertpunkten zuzuordnen.

Ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland ist der Kategorie G212 mit 8 Wertpunkten zuzuordnen.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

202 m² Krautsaum, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 8 WP - 2 WP = 6 WP beträgt.

101 m² Hecke, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 10 WP - 2 WP = 8 WP beträgt.

943 m² Grünland, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 8 WP - 2 WP = 6 WP beträgt.

Demnach ergibt sich:

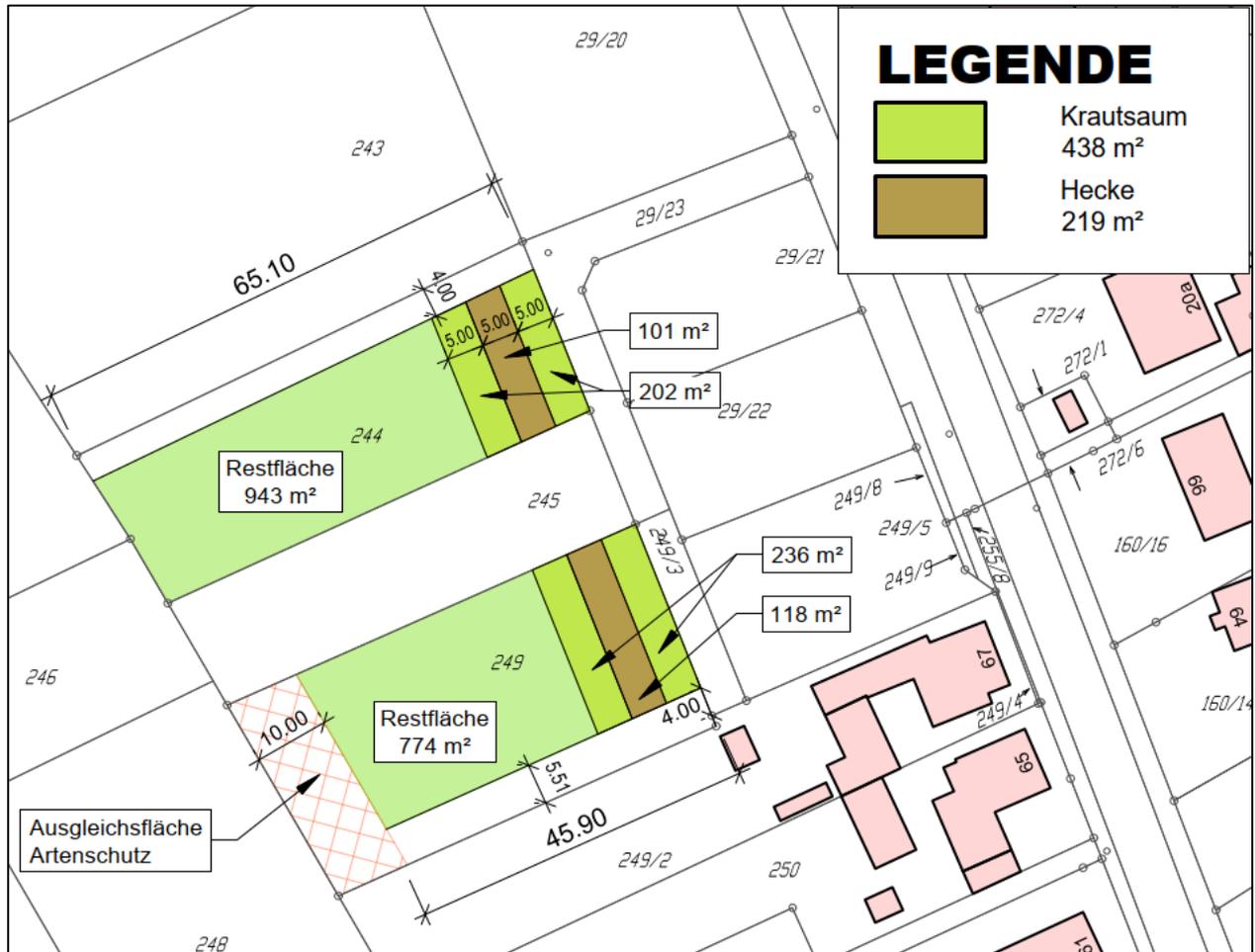
$$202 \text{ m}^2 \times (8 \text{ WP/m}^2 - 2 \text{ WP/m}^2) = 1.212 \text{ WP}$$

$$101 \text{ m}^2 \times (10 \text{ WP/m}^2 - 2 \text{ WP/m}^2) = 808 \text{ WP}$$

$$943 \text{ m}^2 \times (8 \text{ WP/m}^2 - 2 \text{ WP/m}^2) = 5.658 \text{ WP}$$

In Summe können hierdurch auf Fl.Nr. 244 Gemarkung Gerlachshausen 6.950 WP ausgeglichen werden.

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach



Fl.Nr. 249 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Grünland intensiv bewirtschaftet und im östlichen Bereich auf einer Teilfläche für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen genutzt. Sie erhält ebenfalls am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der südlichen Grenze verbleibt ein 5,51 m breiter Streifen, der in der östlichen Grundstücksecke über eine 4 m breite Anbindung an den bestehenden Wirtschaftsweg als Zufahrt für Bewirtschaftungszwecke dient. Im Westen befindet sich eine vorhandene Artenschutzmaßnahme. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Fl.Nr. 249 ist aktuell der Kategorie G11 mit 3 Wertpunkten zuzuordnen.

Eine Landschaftsschutzhecke mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten (Schlehe, Weißdorn, Hasel) ist der Kategorie B112 mit 10 Wertpunkten zuzuordnen.

Ein Krautsaum aus artenreichen Staudenfluren auf frisch bis mäßig trockenen Standorten ist der Kategorie K132 mit 8 Wertpunkten zuzuordnen.

Ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland ist der Kategorie G212 mit 8 Wertpunkten zuzuordnen.

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

236 m² Krautsaum, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 8 WP - 3 WP = 5 WP beträgt.

118 m² Hecke, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 10 WP - 3 WP = 7 WP beträgt.

774 m² Grünland, womit die Differenz zwischen Bestand und Aufwertung 8 WP - 3 WP = 5 WP beträgt.

Demnach ergibt sich:

236 m² x (8 WP/m² – 3 WP/m²) = 1.180 WP

118 m² x (10 WP/m² – 3 WP/m²) = 826 WP

774 m² x (8 WP/m² – 3 WP/m²) = 3.870 WP

In Summe können hierdurch auf Fl.Nr. 249 Gemarkung Gerlachshausen 5.876 WP ausgeglichen werden.

Insgesamt können durch o.g. Maßnahmen 31.980 WP ausgeglichen werden.

(Fl.Nr. 2054: 19.154 WP / Fl.Nr. 244: 6.950 WP / Fl.Nr. 249: 5.876 WP)

Durch die vorgesehene Maßnahme der Erweiterung des Gewerbegebietes sind 30.646 WP auszugleichen.

Somit kann durch die angegebenen Kompensationsmaßnahmen ein Überschuss in Höhe von 1.334 Wertpunkten erzielt werden, welche dem Ökokonto zugeordnet und gutgeschrieben werden sollen.

Das Saatgut für das artenreiche Grünland muss aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“ stammen. Die Grünflächen sind mit ein- bis zweischüriger Mahd bei spätem erstem Schnitt nach der Hauptblüte der Gräser sowie einjährigen Brachestadien zu bewirtschaften.

Das Saatgut für den Krautsaum muss aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“ stammen.

Heckensträucher als Gehölze müssen aus dem Vorkommensgebiet 5.1. „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ kommen.

15.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde unter Ziffer I. / 9. eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zur Baufläche einerseits und zur Erschließung andererseits durch eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. Durch diese Festsetzung findet eine Trennung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbescheide für private Baumaßnahmen sowie über den erschließungsbeitragsfähigen Aufwand für Straßen, Erschließungsanlagen etc. statt. Durch Gegenüberstellung der Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Baugrundstücken bzw. Erschließungsanlagen versiegelt werden dürfen (einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) entsteht ein Verhältnis, das die Aufteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zugrunde legt.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 12.09.2025



T. Schramm (M.Eng.)