

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„GEWERBEGEBIET RÜDENHAUSEN SÜD“

GEMEINDE RÜDENHAUSEN
GEMARKUNG RÜDENHAUSEN

FLUR-NR. 343, 343/1-3, 343/7, 344, 346, 346/1, 347, 348, 348/1-4

Landkreis Kitzingen

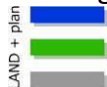
MARKT RÜDENHAUSEN
MARKTSTRASSE 13
97355 RÜDENHAUSEN

vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Ackermann

Rüdenhausen, den
(Unterschrift und Stempel)



Planung:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + STADTPLANER

Robert Knidlberger

Am Linsenberg 9

97797 Wartmannsroth

Tel 09732-780002 · Fax 09732-780003

Email: buero@landundplan.de

Stand: 16.März 2015

Geändert: 06.07.2015

Inhalt

A

Grundlagen

1. Vorbemerkungen und Einführung
- 1.1 Planungsanlass und Planungsziele
- 1.2 Planungsrechtliche Situation
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4. Lage des Planungsgebietes
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
- 2.1 Aussagen im Regionalplan
- 2.2 Flächennutzungsplanung / Landschaftsplan
- 2.3 Verkehrstechnische Anbindung
3. Beschreibung des Geltungsbereiches
- 3.1 Lage im Raum
- 3.2 Erschließung des Planungsgebietes

B

Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude
3. Grundaussagen über die Erschließung
- 3.1 Ver- und Entsorgung
- 3.1.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
- 3.1.2 Wasserversorgung
- 3.1.3 Energieversorgung
- 3.1.4 Telekommunikation
- 3.1.5 Gasversorgung
- 3.1.6 Müllabfuhr
- 3.2 Verkehrstechnische Erschließung
- 3.2.1 Straßenbauliche Erschließung
- 3.2.2 Bahnverkehr
- 3.2.3 Erschließung für die Notrettung:
- 3.3 Bodenaushub
- 3.4 Bodenordnung

C

Grünordnerischer Beitrag

1. Flächenbewertung, Strukturen des Bestandes
2. Lage innerhalb naturschutzrechtlich festgesetzter Gebiete
3. Bestandserfassung
- 3.1 Bewertung des Eingriffes nach §§ 13 , 14 und 15 BNatSchG
Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt
- 3.1.1. Schutzgut Mensch
- 3.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
- 3.1.3. Schutzgut Wasser- Grundwasser – Bewertung und Empfindlichkeit
- 3.1.4. Schutzgut Boden
- 3.1.5. Schutzgut Luft und Klima
- 3.1.6. Schutzgut kulturelle Güter
- 3.2. Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG -

Bewertung des Eingriffes in Bezug auf das Landschaftsbild

- 3.2.1. Bestandsanalyse Landschaftsbild
- 3.2.2. Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 3.3 Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes
 - 3.3.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
 - 3.3.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes
 - 3.3.3. Bilanzierung des Eingriffes
- 4. Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

D Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

E Umsetzung der Planung

A Grundlagen

1 Vorbemerkungen / Einführung

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Markt Rüdenhausen beabsichtigt auf den Grundstücken Flur-Nr. 343, 343/1 343/7 344, 345, 346, 346/1, 347, 348, 348/1-4 ein Gewerbegebiet auszuweisen, bzw. bestehende Gewerbeflächen städtebaulich neu zu ordnen.

Auf folgenden Teilen des Geltungsbereiches ist bereits eine Nutzung vorhanden, Bebauungspläne sind hierfür nicht aufgestellt worden:

- Flur.Nr 343 Wiese mit Baumbestand
- Flur Nr. 343/2 Gewerbe- und Wohngebäude mit Baumbestand im Süden,
- Flur.Nr. 343/3 Lagergebäude zusammengefasst mit dem Flurstück zu einer gewerblichen Nutzungseinheit.
- Flur-Nr. 344 Wiesennutzung mit Überfahrten zum benachbarten Acker
- Flur.Nr. 346 und 346/1 sowie 347 Gewerbefläche mit Wohnhaus des Betriebsinhabers
- Flur.Nr. 348/4 Lagerhalle und Verladeplatz
- Flur.Nr. 348/3 Wiese mit Altbaumbestand, keine Nutzung erkennbar
- Flur.Nr. 348/2 Gewerbebetrieb mit Zufahrten und Wiesenfläche
- Flur.Nr. 348/1 bewirtschaftete Wiese
- Flur.Nrn. 348, 343/7 und 343/1 Landwirtschaftliche Nutzung.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.August 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Bestand zeigt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ohne deutliche Ordnung und Struktur.

Die Flächen sind von einer schmalen asphaltierten Erschliessungsstraße, der Industriestraße erschlossen. Eine Mischnutzung zwischen Wohnbebauung und Gewerbebebauung überwiegt.

Ziel des Marktes Rüdenhausen ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung und mögliche Nutzungskonflikte, insbesondere auf die zwei vorhandenen Wohnnutzungen über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Gleichzeitig sollen insbesondere für kleinere Gewerbeeinheiten Möglichkeiten der Ansiedlung oder Weiterentwicklung geschaffen werden. Sowie im Weiteren die Möglichkeit eines Holzlagerplatzes für Ortsansässige zu schaffen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die bebauten Grundstücke sind zurzeit ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der Charakter des Gebietes entspricht dem Charakter eines Gewerbegebietes. Die bestehenden zwei Wohngebäude sind unter dem Ausnahmetatbestand des § 8 BauNVO als Wohnungen für Betriebsinhaber genutzt.

Im derzeit bestehenden Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches sowie darüber hinaus anteilig das Flurstück 735 als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Aufgrund der Änderung der Trasse der Ortsumgehung Rüdenhausen, sowie der parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgenden Bebauungsplanaufstellung Rüdenhausen Nord mit einer großflächigen Ausweisung von Gewerbegebieten wird von der Gesamtfläche Abstand genommen und das Gewerbegebiet reduziert.

Da der Bebauungsplan sich nur aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes heraus entwickeln kann, ist daher eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Absatz 3 (BauGB) notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan (BP) wird daher aufgestellt im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Die Grünordnungsplanung ist integriert, um die grünräumliche Gestaltung und den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Zur grünordnerischen Planung gehört zum einem die Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Bauvorhabens und zum anderen die Ermittlung des Eingriffes und Berechnung des Kompensationsbedarfes des Eingriffes in die Natur und Landschaft.

Weitere Bestandteile und gesonderte Fachbeiträge der Planung sind

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Umweltbericht nach § 1 a BauGB

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst, einschließlich der innerhalb des Gebietes liegenden Kompensationsflächen 4,9 ha. Davon sind derzeit 2,3 ha als Gewerbeflächen genutzt. 0,25 sind als Grünflächen im Bestand vorhanden.

1.4. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Rüdenhausen.

Begrenzt ist es im Norden von einer waldbestandenen Hangkante zum Schirnbach. Sowie dem als Biotop 6228-0096-001 kartierten Feldgehölz. Sowie auf der gegenüber liegenden Seite der Industriestraße der Schlossfriedhof, ebenfalls ein kartierter Biotop.

Ebenfalls nördlich befindet sich der landwirtschaftliche Gewerbebetrieb einer Ölmühle. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Bundesstraße B 286 mit angrenzendem Radweg begrenzt.

Im Süden befinden sich Ackerflächen sowie auf den Plänen erkennbar, die Trasse der derzeit im Bau befindlichen Umgehungsstraße Rüdenhausen.

Im Osten befindet sich der Hangwald zum Schirnbach sowie im südöstlichen Bereich das Naturdenkmal Schirnbachquelle im Abstand von ca. 60 m zur Grenze des Geltungsbereiches.¹

¹ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Aussagen im Regionalplan

Lt. Regionalplan Region Würzburg (2) in der 2. Änderung liegt Rüdenhausen im ländlichen Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße und nachhaltig gestärkt werden soll. Hierbei handelt es sich um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region.

Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden.

Als weiteres allgemeines Ziel ist die Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu nennen. Hierbei sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden.

Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen.

„Die in den letzten Jahren festzustellende Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.“²

Laut 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Kapitel IV sollen an verkehrsgünstigen Standorten die Voraussetzungen für die Aus- und Ansiedlung von Großhandelsbetrieben geschaffen werden.

Rüdenhausen liegt im Nahbereich des Unterzentrums Wiesentheid und gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Kitzingen (s.a. LEP 2006)

2.2. Flächennutzungsplanung / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan von 2006 weist den Geltungsbereich als GE – Gewerbegebiet aus. Darüber hinaus ist die Grenze der Gewerbegebietsbebauung deutlich nach Süden gelagert.

Gemäß § 8 Absatz 3 (BauGB) wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Änderungspunkte der Verkleinerung der Gewerbeflächen sowie die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen.

Aufgrund der Parallelität der 3. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung ist § 8 Absatz 2 (BauGB) ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Ein Landschaftsplan zur Regelung naturschutzfachlicher Ziele und Entwicklungen liegt dem Markt Rüdenhausen nicht vor.

Vom Amt für ländliche Entwicklung wird in den angrenzenden Flächen u.a. wegen der

² © Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006

Umgehungsstraße die Unternehmensflurbereinigung Rüdenhausen 4 vorbereitet.

2.3 Verkehrstechnische Anbindung

Nördlich von der Marktgemeinde Rüdenhausen verläuft in ca. 1,1 km Entfernung die BAB A3 Frankfurt - Nürnberg mit eigener Anschlussstelle an das Gemeindegebiet.

Die B 286 führt in Nord-Süd Richtung durch den Ortsbereich und dient als stark frequentierte Anbindung zur Autobahn bzw. in Richtung Wiesentheid-Gerolzhofen-Schweinfurt und in entgegengesetzter Richtung nach Castell. Im Ortskern treffen verschiedene Staats- und Kreisstraßen (St 2420 Richtung Kitzingen, St 2421 Richtung Schwarzach und die Kreisstraße KT 15 Richtung Abtswind/Geiselwind) fast sternförmig aufeinander.

Mit der im Bau befindlichen Umgehungsstraße östlich der Ortslage kann die innerörtliche Verkehrsbelastung deutlich reduziert werden.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 4,96 ha und liegt am südlichen Ortsrand von Rüdenhausen.

Die Marktgemeinde ist nach der naturräumlichen Gliederung von MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1955) der naturräumlichen Einheit Steigerwaldvorland in den Mainfränkischen Platten zuzuordnen. Der geologische Untergrund ist Gipskeuper, mit Flugsand überlagert.³

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 270 m üNN und ist nach Norden leicht geneigt. Exposition und Neigung des Geländes kann über die dargestellten Höhenlinien ersehen werden.

Die klimatischen Verhältnisse sind durch den geringen mittleren Jahresniederschlag gekennzeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 9,0° C⁴ recht hoch, so dass insgesamt von einem sehr trocken-warmen Klima gesprochen werden kann.

Als potentielle natürliche Vegetation kann der Planungsraum dem Standort des Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes (M5b) im Komplex mit Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald oder Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald zugeordnet werden.⁵

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Westen von der B 286 mit begleitendem Radweg und im nordöstlichen Bereich von der Industriestraße. Im Süden schließen sich Ackerflächen an.

Entlang der Industriestraße besteht bereits eine vorhandene Bebauung mit Firmengebäuden sowie Betriebswohnungen.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft zwischen der Industriestraße und der Staatsstraße St 2421 (Schirnbachstraße) der Schirnbach mit Gehölzsaum. Nördlich davon schließt ein Allgemeines Wohngebiet sowie der Schlosspark von Rüdenhausen an.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ölmühle) ist nordöstlich des Plangebietes an der Industriestraße angesiedelt. Dieser landwirtschaftliche Betrieb liegt nicht im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Über die Planungsfläche verläuft eine 20KV-Mittelspannung-Freileitung mit einer bestehenden Trafo Station auf Flur.Nr. 345.

3.2. Erschließung des Planungsgebietes

Die bisherige Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende B 286 und die nordöstlich am Geltungsbereich angrenzende Industriestraße.

Die Bundesstraße B 286 wird südlich der Ortsdurchfahrt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Umgehungsstraße zur Gemeindestraße abgestuft.

Die zukünftige Erschließung des Baugebietes wird über die im Bau befindliche

³ © Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

⁴ © Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

⁵ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

Umgehungsstraße erfolgen, die am östlichen Ortsrand verläuft und ca. 200m entfernt an die B 286 mit einem Kreisel angebunden wird. Die neue Straßentrasse wird voraussichtlich Ende 2016 fertiggestellt. Damit kann die Fläche des GE-Gebietes ohne Durchfahrt des Ortsbereiches erschlossen werden.

Die Anbindung der Grundstücke 343/1, 343/7 und 348 ist über eine neue Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer von der Bundesstraße B 286 aus vorgesehen.

Ein künftiger Fuß- und Radweg ist von der Industriestraße zur neuen Zufahrtsstraße über das Grundstück 344 geplant.

B Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsbeschränkungen entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO sollen der vorhandenen Nutzung den größtmöglichen Schutz vor nutzungsschädigenden Einflüssen und Immissionen geben und gleichzeitig die bestehende Nutzung städtebaulich ordnen.

Die Ausweisung erfolgt auf den Flurnummern 343,343/1-3, 343/7, 344, 346, 346/1, 347, 348, 348/1-4.

Auf der derzeitigen Ackernutzung ist zur Abrundung des gesamten Gebietes ein Gewerbegebiet geplant. Auf der Fläche von ca. 1,9 ha soll eine Nutzung in Form eines Gewerbegebietes ausgewiesen werden.

Dieses Gebiet ist aus Sicht der Gemeinde für kleinere Gewerbeeinheiten gedacht.

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesem Gebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise werden:

- Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter

Nicht zulässig aus Gründen des Immissionsschutzes sind:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche Zwecke und für religiöse Gemeinschaften

Die Nichtzulässigkeit ist aus dem Hintergrund des vermehrten An- und Abfahrtsverkehrs zu sehen, die zu Kollisionen mit den benachbarten Mischgebieten sowie dem Ortszentrum führen können zu sehen.

Die immissionstechnische Einschränkung des Gewerbegebietes hat den Hintergrund, daß aufgrund der Topografie im nordwestlich ca. in 70 m Entfernung liegenden allgemeinen Wohngebietes bereits jetzt Störungen vorhanden sind. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes wird sich dieses Störpotenzial voraussichtlich verstärken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert.

Dabei galt es neben der Möglichkeit einer offenen investitionsfreudigen Gestaltung auch die städtebauliche Gestaltung heraus arbeiten.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt hierbei Rücksicht auf die Ortsrandlage des Gewerbegebietes. Und dem möglichen negativen Einfluss zu hoher Gebäude auf das Landschaftsbild.

2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden überwiegend in den textlichen Festsetzungen Teil I.B.2 Städtebauliche Gestaltung getroffen.

Textlich werden hierzu für das Gebiet Festsetzungen zu

- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- Einfriedungen
- Regelung der freizuhaltenen Flächen
- Grünordnung

getroffen.

Wobei im Gewerbereich bewusst mit reduzierten Festsetzungen gearbeitet wird, insbesondere um baulichen und gestalterischen Anforderungen des Bauwerbers nicht entgegen zu stehen.

Bauliche Gestaltungswünsche im Sinne der Corporate-Identity eines Unternehmens sollen nicht durch eine hohe Festsetzungsdichte problematisch werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß Artikel 8 der bayerischen Bauordnung maßgebend für die Bauanträge sind.

Gleichzeitig gilt es aber auch die Belange des Landschaftsbildes zu beachten, so sind grelle herausstechende Farben in der Fassaden- und Dachgestaltung nicht zulässig.

Da sich das Gewerbegebiet im Übergang zur freien Landschaft befindet und eine optische Wirkung weit reichen würde.

3. Grundaussagen über die Erschließung

3.1 Ver- und Entsorgung

3.1.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Auf dem Flurstück 164 der Industriestraße ist eine Kanalleitung DN 300 vorhanden. An dieser Kanalleitung sind sämtliche bestehenden Flächen angeschlossen. Um zu vermeiden, daß die Dimensionierung der Rohrleitungen an die höhere Dichte der zu entwässernden Flächen angepasst werden muß, wird die Festsetzung getroffen, daß die unproblematisch zu behandelnden Niederschlagswässer auf dem Baugrundstück versickert werden müssen.

Dies sind im Wesentlichen die Niederschlagswässer von Dächern.

Das gesamte Erschließungsgebiet wird im Mischsystem erschlossen und entsprechend den vorgegebenen Höhenlagen an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen. Die Verlegung der Abwasserkanäle erfolgt in ausreichender Tiefe, um die Niederschlagswässer ordnungsgemäß entsorgen zu können.

Regenwasser von gering belasteten Flächen bis zur Belastungsklasse F 3 nach ATV M 153 muß über Versickerungsflächen auf dem Grundstück entwässert werden. Der klüftige Untergrund und damit verbunden die Empfindlichkeit gegenüber Einleitungen ist jedoch im Antragsverfahren zu beachten.

3.1.2 Wasserversorgung

Die Anschlussleitungen für Trinkwasser müssen im Rahmen der Neuordnung neu verlegt werden, die Dimensionierung ist an die Erfordernisse auch des Löschwasserbedarfes anzupassen.

3.1.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Energie erfolgt über die Main-Donau GmbH. Eine Versorgung mit Strom ist im Moment über die bestehende oberirdische Stromleitung gesichert, im Zuge der Erschließung soll eine unterirdische Verlegung angestrebt werden, um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen zu erreichen.

3.1.4 Telekommunikation

Die Anschlussleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu projektieren und können in der internen Erschließungsstraße geführt werden.

3.1.5 Müllabfuhr

Die Grundstücke können durch die kommunale Müllversorgung angefahren werden.

3.2 Verkehrstechnische Erschließung

3.2.1. Straßenbauliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Bundesstraße B 286 angebunden. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist ca. 170 m nördlich der Einfahrt der Industriestrasse in das Baugebiet.

Die neu zu schaffende Stichstraße zu den Baugebietsflächen weist eine Breite von 6,50 m auf, um den Anforderungen nach der EAE für die Befahrung mit Lastzügen gerecht zu werden. Parkplätze sind auf der Erschließungsstraße aufgrund der geringen Bedeutung nicht geplant, der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Die Bundesstraße B 286 wird nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Umgehungsstraße südlich der Ortsdurchfahrt zur Gemeindestraße abgestuft.

Aufgrund der erwarteten Geschwindigkeitsbegrenzung ist eine Linksabbiegerspur derzeit nicht erforderlich.

Die Ausformung der Einfahrten ist dem beiliegenden Detailplan im Maßstab M 1 : 250 zu entnehmen.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien der EAE 85/95 und der RSTO 12. Diese öffentliche Erschließungsstraße liegt in der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Rüdenhausen.

Zufahrten zu den Grundstücken auf den neuen Bauflächen sind ausschließlich von dieser Planstraße, bzw. dem Wendehammer zulässig.

Zur fußläufigen Anbindung des Gewerbegebietes an das bestehende Gewerbegebiet wird ein ca. 3,0 m breiter Rad- und Fußweg als Verbindung auf dem Flurstück 344 eingeplant.

3.2.2. Bahnverkehr

Ein Bahnnetz der DB AG besteht nicht.

3.2.3. Erschließung für die Notrettung:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 to und einer Achslast von 10 Tonnen sichergestellt werden. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18.50 m besitzen, befahren werden können.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 313. Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW Prüfzeichen versehen sein.

Weitere Planungen sind mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Kitzingen abzustimmen.

3.4. Bodenaushub und -auffüllungen

Der durch Bauarbeiten entstehende Bodenaushub ist norm- und regelgerecht auf Deponien unterzubringen.

Die natürliche Geländeoberkante darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Auffüllungen über dem vorhandenen Gelände dürfen aus Gründen des Landschaftsbildes maximal 1,00 m über vorhandenem Niveau errichtet werden. Der Anschluß an die Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos zu erstellen.

3.3. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist notwendig, da sich die Flurstücke für das neu zu erstellende Gewerbegebiet in den Händen des Marktes Rüdenhausen befinden.

C Grünordnerischer Beitrag

1. Flächenbewertung, Strukturen des Bestandes

Entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind im Beitrag zur Grünordnung als Eingriff nur die Flächen des neu geplanten Gewerbegebietes in die Bewertung aufzunehmen, d.h. die vorhandene Bebauung ist nicht Teil der Bilanzierung. Konkret umfasst die Grünordnung die Flurstücke 343/1, 343/7, 344, 348. Sowie die Flurstücke 343, 348/3 über die Festsetzung der Fläche als Grünfläche.

2. Lage innerhalb naturschutzrechtlich festgesetzter Gebiete

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), wie Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Natura 2000 Gebiete (Gebiete der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie)

Im Untersuchungsraum sowie im näheren Umgriff sind diese Gebiete nicht vorhanden. Westlich von Rüdenhausen (in ca. 1,2km Entfernung) liegt das SPA-Gebiet 6227-471 – Südliches Steigerwaldvorland.⁶

Bayerische Biotopkartierung

Im Planungsgebiet direkt wurden keine Biotope kartiert jedoch grenzen an den Geltungsbereich folgende Biotope an:

- im Norden das Biotop 6228-0096 – Schlossfriedhof in Rüdenhausen,
- im Osten das Biotop 6228-0097 – Schirnbach sowie Schirnbachquelle mit begleitenden Gehölzsäumen,
- im Osten – im Abstand von 60 m - das Biotop 6228-0098 Schirnquelle südlich von Rüdenhausen,
- Im Westen – im Abstand von 120 (Nord) bis 270 m (Süd) – das Biotop 6228-0095 – Gehölzbestand im Schlosspark von Rüdenhausen.⁷

Bayerische Artenschutzkartierung (ASK)

Bezüglich des Auftretens seltener Tier- und Pflanzenarten in der bayerischen Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich keine Funde gemeldet.

Funde im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind:

- 6228-0525 Park von Rüdenhausen (Blindschleiche - *Anguis fragilis fragilis*, Ringelnatter - *Natrix natrix*),
- 6228-0577 Keller der ehem. Schlossapotheke im Schlosspark (Braunes Langohr - *Plecotus auritus*),
- 6228-0524 Hausgarten am Ortsrand (Blindschleiche - *Anguis fragilis fragilis*,

⁶ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

⁷ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

- Ringelnatter - *Natrix natrix*),
- 6228-0523 Schwimmteich i. Hausgarten (Blindschleiche - *Anguis fragilis fragilis*, Ringelnatter - *Natrix natrix*),
 - 6228-0358 Wiesengrund ca. 300m SO Rüdenhausen (Neuntöter – *Lanius collurio*).

Es sind keine geschützten Pflanzenarten der „Roten Liste“ vorhanden.

Naturdenkmal

In einer Entfernung von ca. 60 m zum Geltungsbereich wurde östlich die Schirnbachquelle sowie nördlich in ca. 120 m der Schloßgarten als Naturdenkmal ausgewiesen.

Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Da im Umfeld des Geltungsbereiches europarechtlich streng geschützte Arten vorhanden sein könnten und somit betroffen sein könnten, ist nach Maßgabe des BNatSchG die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gesondert durchzuführen. Diese untersucht, ob durch die Umsetzung der im B-Plan festgesetzten Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

3. Bestandserfassung und –bewertung

Der zu erfassende und zu bewertende Bereich liegt laut Flächennutzungsplan im ausgewiesenen GE-Gebiet.

Bei der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Industriestraße handelt es sich um verschiedene Firmengebäude mit Betriebswohnungen.

Auf den Grundstücken der Firmen- und Wohngebäude sind folgende ökologisch wirksame Kleinstrukturen vorhanden:

- Eine Grünfläche mit Baumbestand (Fl.-Nr. 348/3),
- ein Garten mit Baumbestand (Fl.-Nr. 343/2, 343/3) und ein
- Garten mit vereinzelt Baumbestand (Fl.-Nr. 343).

Dieser Bestand wird nur informativ hier aufgenommen, eine Bedeutung in der Bilanzierung ist nicht vorhanden.

Die restlichen Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt (Ackerflächen und Intensivgrünland als Zufahrt zur Ackerfläche).

3.1. Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt

Der Eingriff auf die Fläche durch die Bebauung lässt sich wie folgt benennen:

- Versiegelung von Ackerflächen durch den Bau der Gebäude, Erschließung und Verkehrsanlagen,
- Versiegelung von intensivem Grünland durch Erschließung mit Fuß- und Radweg.

Auf die Schutzgüter bezogen ergeben sich somit folgende Eingriffe (zur näher gehenden Betrachtung siehe Umweltbericht, hier erfolgt im Wesentlichen nur die Darstellung der Ergebnisse des Umweltberichtes):

3.1.1. Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan (2. Änderung von 2006) als GE- Gebiet festgesetzt und hier befinden sich schon einige Firmengrundstücke. Im Süden grenzt künftig die neu erstellte Ortsumgehung von Rüdenhausen an.

Der Planungsraum ist durch die bereits vorhandenen gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen sowie Straßentrassen vorbelastet. Darüber hinaus gehen aktuell temporäre Belastungen von der örtlichen ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung (z.B. Ausbringen von Dünger, Pflanzenschutzmittel etc.) aus. Es besitzt keine Bedeutung als Naherholungsgebiet. Aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet, der Grenzwirkung der Straßen und der vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch mögliche Baumaßnahmen und Betriebsabläufe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Die Planungsfläche ist aktuell sowohl als Gewerbegebiet als auch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Naturnahe Landschaftselemente (hier: Gehölzbestand) sind auf einigen Teilflächen im Umfeld der Firmengebäude (z.B. Flurstück 343 und 348/3) vorhanden. Ihnen kommt auf Grund der Nähe zu den vorhandenen Gehölzstrukturen am Schirnbach (Biotope 6228-0096, 6228-0097 und 6228-0098) eine wichtige Bedeutung als ökologische Verbindungselemente zu.

Die Lebensraumqualität des Gebietes ist aufgrund der Lage zwischen der Bundesstraße B286, der Industriestraße und der künftigen Umgehungsstraße sowie den anthropogen stark vorbelasteten Flächen mit geringem Artenpotenzial und der im Umfeld bereits bestehenden Gewerbe-Bebauung in seiner Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt.

Die Bundesstraße sowie die künftige Umgehungsstraße reduzieren wesentlich den ökologischen Austausch zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Umfeld.

Durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung südlich und westlich des Baugebietes sind ökologisch relevante Strukturen in diesen Bereichen nicht vorhanden.

Funde der Artenschutzkartierung oder der Vogelschutzverordnung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gemacht.

Es gibt hier zwar keine Funde für Fledermäuse aus der ASK, allerdings sind mehrere Funde im benachbarten Schlosspark vorhanden.

Da die genannten Arten innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen weder Quartier noch Jagdrevier haben und aufgrund der Entfernung zum Fundort ist eine Störung der Populationen nicht zu erwarten.

Für weitere potentielle Säugetierarten mit Schutzstatus und Gefährdung sowie für die Artenbereiche Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere gilt, dass es im Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Störungen und dem Fehlen geeigneter Habitate Beeinträchtigung ausgeschlossen werden können. Vorkommen und verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen sind auszuschließen.

Im Artenbereich der Vögel und dies gilt insbesondere für wertbestimmende Arten wie Feldlerche, Rebhuhn und weitere bodenbewohnende Vögel kann folgendes zur Relevanz des Eingriffes genannt werden:

Aufgrund der stark abgrenzenden Straßentrassen von Bundesstraße B 286 und künftiger Umgehungsstraße sowie die Nähe zu den bereits gewerblich genutzten Flächen und Gebäuden stellt das Planungsgebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. Eine verbotstatbeständige Betroffenheit dieser geschützten Arten kann ausgeschlossen werden.

Dies gilt ebenso für die Artengruppe der Gefäßpflanzen, außer Ackerpflanzen, Zuchtgrassorten (Grünwege) und einer vernachlässigenswerten Zahl von Ackerwildkräutern sind keine weiteren relevanten Vorkommen potenziell denkbar.

Durch Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen sowie durch Neubaumaßnahmen sind im Geltungsbereich auf die Tier- und Pflanzenwelt baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Da jedoch keine Funde der Artenschutzkartierung oder geschützter Arten vorliegen, ist von einer geringfügigen Einschränkung ihres Lebensraumes auszugehen. Darüber hinaus ist durch den Bau der Umgehungsstraße eine Vorbelastung der umliegenden Flächen gegeben und daher von keiner erheblichen Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen auszugehen.

Über Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich werden eventuelle Beeinträchtigungen durch geeignete ökologische Maßnahmen kompensiert.

3.1.3. Schutzgut Wasser – Grundwasser – Bewertung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das natürliche Versickerungspotenzial der Fläche zur Grundwasserneubildung lässt sich folgendes feststellen:

Durch die Versiegelung bedingte Ableitung des Niederschlagswassers und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildungsrate wird

- der Wasserhaushalt des Gebietes verschlechtert und
- die Neubildungsrate des Grundwassers erheblich beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigung wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch die Bilanzierung erfasst und muss im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.1.4. Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden kann festgestellt werden, dass die natürliche Bodengeneese und der Lebensraum Boden während und nach den Bauarbeiten zumindest unter den Bauwerken, Lagerflächen und der Erschließungsstraße verändert, degeneriert bzw. irreversibel verändert wird.

In der bestehenden Nutzung als Ackerland sind folgende Beeinträchtigungen bereits jetzt schon vorhanden:

- Verdichtung des Bodens durch Maschinen und Geräte,
- Veränderung der Bodenchemie durch Dünger- und Pflanzenbehandlungsmittel,
- Störung des Bodenlebensgefüge durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung und
- Gefahr der Bodenerosion.

Des Weiteren sind sie durch den Verkehr der angrenzenden Bundesstraße mit Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Diese Beeinträchtigung wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch die Bilanzierung erfasst und muss im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch den Bau neuer Gebäude und Versiegelungsflächen sind mit temporären Belastungen durch Luftschadstoffe und Staubemissionen zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Siedlungsbereich, der vorhandenen Verkehrsstrassen und dem vorhandenen Gehölzsaum sind nur mittelstarke Auswirkungen zu erwarten. Durch den erhöhten Versiegelungsgrad und die damit verbundene höhere Rückstrahlung, ist innerhalb des Baugebietes mit einer partiellen Temperaturerhöhung zu rechnen. Da jedoch keine Kaltluftabflussrinne betroffen ist, ist dieser Einfluss nur als gering zu werten.

Über Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich werden eventuelle Beeinträchtigungen durch geeignete ökologische Maßnahmen kompensiert.

3.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine kulturellen Sachgüter (Bau- und Bodendenkmäler) vorhanden.

3.2. Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG - Bewertung des Eingriffes in Bezug auf das Landschaftsbild

3.2.1. Bestandsanalyse Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist als Teil des Steigerwaldvorlandes geprägt durch das weitgehend gering bewegte Relief, sowie die in Talräumen eingebetteten Ortschaften. Der Altort Rüdenhausen in seiner historischen Ausprägung liegt in einer Talsenke am Schirnbach. Der Untersuchungsraum befindet sich südlich des Siedlungsbereiches Rüdenhausens und weist ein sowohl durch die vorhandene Gewerbeflächen als auch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen beeinflusstes Landschaftsbild auf. Im Untersuchungsgebiet sind einige Grünflächen – teilweise mit Gehölzbestand (Fl.St. 343, 348/3) als ökologisch wirksame Kleinstrukturen vorhanden.

Landschaftsprägende Strukturen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind:

- Schlosspark (Biotop 6228-0095) mit altem Baumbestand
- Schlossfriedhof (Biotop 6228-0096) mit altem Baumbestand
- gewässerbegleitende Gehölzsäume des Schirnbachs (Biotop 6228-0097)

In größerer Entfernung befinden sich folgende bedeutende touristische Aussichtspunkte:

- Frankenblick am Friedrichsberg (ca. 3 km östlich des Geltungsbereiches)
- Schlossberg und Mahrenberg bei Castell (ca. 2,5 km südl. d. Geltungsbereiches)



Vom Frankenblick aus ist das Untersuchungsgebiet auf Grund eines in der Sichtachse liegenden Hochpunktes (mit ca. 290 bis 300m üNN) und eines Feldgehölzes sowie der Gehölzsäume des Schirnbachs östlich von Rüdenhausen nicht zu erkennen. (Siehe Abb. 3)

Vom Casteller Schloßberg ist eine bedingte Sicht auf das Gewerbegebiet vorhanden.

Abb. 1: Karte Landschaftsbild / Touristische Aussichtspunkte aus: VGN: Flyer „Vom Frankenblick zur Rötweinsel“; http://www.kitzingen.de/media/www.kitzingen.de/org/med_13971/31837_vom_frankenblick_zur_rotweinsel.pdf



Von einigen Punkten des
Frankenwein-Lehrpfades Abtswind aus
ist das Gebäude der Fränkischen WSG
innerhalb des Geltungsbereiches
aus der Ferne sichtbar.
Es ist allerdings fraglich, ob künftige,
dahinter (westlich) liegende Gebäude mit
vergleichbarer Höhe erkennbar wären.



Abb. 2+3: Blick vom Frankenwein-Lehrpfad in Richtung Rüdenhausen (Westen) – zu erkennen ist das Gebäude der Fränkischen WSG; Fotos – eigene Aufnahmen, November 2014

Der Mahrenberg und der Schlossberg mit dem alten Treppenturm des Casteller Schlosses sind vom Untersuchungsgebiet aus sichtbar – und umgekehrt. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Süd bezüglich maximale Trauf- und Firsthöhe (6m, 10m), wird sich die künftige Bebauung an den bereits vorhandenen Firmengebäuden orientieren. Außerdem wird das GE-Gebiet durch die geplante Baum- und Strauchhecke eingegrünt und in das Landschaftsbild eingebunden. So können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering gehalten werden.



Abb. 4+5: Blick Richtung Süden – zu erkennen sind der Treppenturm auf dem Casteller Schlossberg und der Mahrenberg; Foto – eigene Aufnahme, November 2014

Als „Vorbelastungen“ des Untersuchungsraumes sind vorhanden:

- Bereits vorhandene Firmengebäude und Betriebs-Wohnhäuser innerhalb des laut FNP (2. Änderung von 2006) festgesetzten GE-Gebietes.
- vorhandene Bundes- und Staatsstraßen (B286, St2421) im Westen und Nordosten des Untersuchungsgebietes; künftig auch die neue Umgehungsstraße (Süden)

3.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild – Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das den Geltungsbereich umgebende Gebiet wird zur besseren Bewertbarkeit in 3 verschiedene Wirkzonen eingeteilt.

Wirkzone I reicht bis zu einem Radius von 200 m,

Wirkzone II bis zu einem Radius von 1500 m und

Wirkzone III bis zu einem Radius von 3 km um den Geltungsbereich.

Auf Grund der optischen Trennung durch die vorhandenen Biotope (Schlossfriedhof und Schlosspark mit Baumbestand, Gehölzsaum des Schirnbachs) sowie der Vorbelastungen des Untersuchungsraumes kann innerhalb der Wirkzone I nur von einer geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gesprochen werden.

Das GE-Gebiet wird zudem an der Westgrenze (hin zur angrenzenden B 286) sowie der Südgrenze (Richtung Neubau Umgehungsstraße) durch Anpflanzung einer 5-reihigen Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen sowie Einzelbaumpflanzungen als Hochstämme und der Ansaat eines Krautsaumes auf einem 10 m breiten Grünstreifen eingegrünt.

Bereits innerhalb der Ortsrandbebauung Rüdenhausens ist die Maßnahme in weiten Teilen nicht mehr sichtbar.

Dementsprechend sind in diesem Bereich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaft und Landschaftsbild* ersichtlich.

In Wirkzone II ist das Gebiet sowohl aus östlicher als auch aus südwestlicher Richtung sichtbar.

Insbesondere aus Blickrichtung Süden und Westen her werden die Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaft und Landschaftsbild* durch die o.g. Eingrünung stark minimiert.

Innerhalb der Wirkzone III und vor allem in Bezug auf die Sichtbeziehung zwischen dem Casteller Schlossberg (mit altem Treppenturm) bzw. dem Mahenberg und Rüdenhausen ist die Auswirkung des Eingriffs erheblicher. Minimiert wird diese Auswirkung jedoch durch die bereits vorhandenen Betriebsgebäude und –flächen. Außerdem minimieren die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (max. zulässige Firsthöhe = 10 m) die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Begünstigend wirken hier auch die Entfernung zum Casteller Schlossberg und die vorgesehene Rahmenpflanzung im Süden und Westen.

Fazit:

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der topografischen Lage, dem Bestand an Vegetationsstrukturen sowie der Vorbelastung des Raumes in Verbindung mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bezeichnen.

3.3 Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes

3.3.1. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Als wesentlichste Vermeidungsmaßnahme auf den Naturhaushalt ist, die Ausweisung des Baugebietes im Umfeld bestehender Gewerbebetriebe sowie die Erweiterung auf einer durch Vorbelastungen ökologisch geringwertigen Fläche, zu nennen.

3.3.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Die vorhandenen Eingriffe werden mit folgenden Maßnahmen in ihrer Auswirkung auf den Naturhaushalt minimiert. Zur Minimierung gelten hierbei nur die grünplanerischen Maßnahmen innerhalb der Baugrenzen. Diese Maßnahmen sind in der Bilanzierung nicht als Kompensation gewertet:

- Durch das Verbot von Sockelmauern bei einer Umfriedung werden keine zusätzlichen Trennungen von faunistischen Wanderwegen initiiert.
- Der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung der Höhe der Baukörper reduziert.
- Der Versiegelungsgrad der Freiflächen wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und die Versickerung sollte wenn möglich auf den Grundstücken erfolgen.
- Die vorhandene Vegetation ist auf den Grundstücken v.a. Flur Nr. 343 und 348/3 zu schützen, pflegen und zu entwickeln.
- Im Wendekreis der Erschließungsstraße und auf den Grundstücken werden Baumpflanzungen mit Bäumen erster und zweiter Ordnung sowie Hecken mit Wiesenansaat ohne Standortvorgabe festgesetzt. Die Pflanzungen an der Erschließungsstraße sowie innerhalb der Baugrenzen dienen zur Durchgrünung, binden das Baugebiet in die Landschaft ein und vernetzen es mit den vorhandenen Gehölzstrukturen der Umgebung.
- Die Verwendung von Klettergehölzen zur Begrünung der Fassaden sowie entlang der Einfriedungen der Grundstücke dient zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild, schafft neue Lebensräume für die Tierwelt und trägt positiv zum Kleinklima des Baugebietes bei.

3.3.3. Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt

Als Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Die hier beschriebene Eingriffsregelung bezieht sich vordringlich auf Bebauungspläne für Wohn- und Gewerbegebiete und kann deshalb uneingeschränkt für die vorliegende Planung übernommen werden.

Nicht als Eingriff bilanziert werden die bestehenden Gewerbeflächen.

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die maximal zulässige GRZ von 0,8 lässt nur eine Einstufung in den Typen AI der Matrix der Eingriffsregelung, also Gebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad zu.

Als Gebiet geringer Bedeutung (laut Bestandsplan) ergibt sich somit ein Bilanzierungsfaktor von 0,3 bis 0,6 für den Bereich innerhalb des GE-Gebietes.

- Ackerflächen werden mit dem Faktor 0,5
- Intensiv genutztes Grünland mit dem Faktor 0,6 bilanziert.

Aufgrund der bestehenden Minimierungsmaßnahmen wird ein Abschlag von den Kompensationsfaktoren von 0,1 zur Bilanzierung verwendet.

Die Anwendung der Bilanzierungsfaktoren erfolgt unter anderem unter Berücksichtigung der bestehenden Minimierungsfaktoren.

Flächennachweis Kompensationsbedarf durch Eingriff in Naturhaushalt:

Kompensationsbedarf (Eingriff)

| | Fläche in m ² | Komp.-Faktor | Gesamt in m ² |
|---|--------------------------|--------------|--------------------------|
| I unten Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | | | |
| <i>Flurnummer 343/1, 343/7 und 348 Gewerbegebiet auf Acker,</i> | 16707,00 | 0,40 | 6.682,80 |
| <i>Flurnummer 344 Fuß- und Radweg auf intensiv genutzten Grünland/Zufahrtsweg</i> | 200,00 | 0,50 | 100,00 |
| I oben Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | | | |
| 2 unten Flächen mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt | | | |
| 2 oben Flächen mittlerer Bedeutung für Naturraum und Landschaftsbild | | | |
| Summe | | | 6.782,80 |

Somit beträgt der Bedarf an Kompensationsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt 6.782,80 m².

4. Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

Für die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt:
 Bilanziert wird grundsätzlich die ökologische Verbesserung einer bestehenden ökologischen Einheit zu einer ökologisch „höherwertigen“ Einheit, wie z.B. die Verbesserung eines Grünlandes zu einer ökologisch wertvolleren Heckenstruktur.

Dies bedeutet, daß die ökologische Wertigkeit des Bestandes von den ökologischen Wertpunkten der Planung der Kompensationsmaßnahme subtrahiert werden muß. Die Wertpunkte dieses Verfahrens orientieren sich an den Biotopwertpunkten des Bielefelder Modells und den Wertpunkten der Bayer. Kompensationsverordnung (für Straßenbau). Folgende Wertigkeiten sind für die einzelnen Biotoptypen der Entwicklung angemessen:

| Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten - Planung | | |
|--|-----------------------|---------------------------------|
| Art der ökolog. Einheit | Wertigkeit der Fläche | Ökologischer Wertfaktor Planung |
| Anlage und Pflege einer extensiven Wiese | II | 0,7 |
| Anlage eines temporär wasserführenden naturnah gestalteten Grabens | III | 1,2 |
| Hochstaudenflur extensiv gepflegt (z.B. Pufferstreifen) | III | 1,2 |
| Anlage einer regionaltypischen Streuobstwiese | III | 1,4 |
| Anlage und Unterhaltung von Extensivwiesen mit Baumpflanzungen | III | 1,4 |
| Anlage und Unterhaltung von Feuchtwiesen mit wechselfeuchten Bereichen und Baumpflanzungen | III | 1,5 |
| Anlage und Unterhaltung einer standortgerechten Hecke | III | 1,7 |
| Anlage einer ökologisch ausgebauten Feuchtmulde mit differierender Gestaltung | III | 2,0 |
| Renaturierung von Bachläufen | III | 2,3 |
| | | |
| Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten - Bestand | | |
| Art der ökolog. Einheit | Wertigkeit der Fläche | Ökologischer Wertfaktor Planung |
| Acker | I | 0,5 |
| Grünland, intensiv | I | 0,6 |
| Grünweg | I | 0,6 |
| Gartenland – Strukturreich | II | 0,8 |

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Baugebietes vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme K1

Funktion: Eingrünung des Baugebietes, Schaffung neuer Lebensräume, Aufwertung des Landschaftsbildes, Biotopvernetzung

Anlage einer standort- und landschaftstypischen 5-reihigen Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf ehemaligem Ackerland mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Pflanzung in Reihen der standortgerechten Hecke aus Sträuchern mit einem Anteil von mindestens 6 Bäumen je 100 m² Pflanzfläche. Zwischenbereiche und Säume werden mit einer standortgerechten Wiesen-Wildkräutermischung RSM 8.1 Saatgut angesät und extensiv gemäht (max. 1malige Mahd / Jahr).

Zur Kompensation des Eingriffes werden 3.228 m² Heckenpflanzungen und Wiesenansaat festgesetzt.

Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollten und nur in Abschnitten durchgeführt werden. Das Schnittgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen, um den Rückzug der Fauna in die noch vorhandenen Heckenabschnitte zu ermöglichen.

Artenauswahl und Pflanzgrößen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Kompensationsmaßnahme K2

Funktion: Eingrünung des Baugebietes, Schaffung neuer Lebensräume, Aufwertung des Landschaftsbildes, Biotopvernetzung

Anlage einer standorttypischen Baumreihe aus standortgerechten heimischen Baumarten auf ehemaligem Ackerland mit entsprechenden Pflegemaßnahmen, Anpflanzung von heimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung die als Hochstämme gepflanzt werden. Die Fläche wird mit einer standortgerechten Wiesen-Wildkräutermischung RSM 8.1 Saatgut angesät und extensiv gemäht (max. 1malige Mahd / Jahr).

Zur Kompensation des Eingriffes werden 945 m² Wiese mit Einzelbäumen und Wildkräuteransaat festgesetzt.

Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollten und nur in Abschnitten durchgeführt werden. Das Schnittgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen, um den Rückzug der Fauna in die noch vorhandenen Heckenabschnitte zu ermöglichen.

Artenauswahl und Pflanzgrößen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Kompensationsmaßnahme K3

Funktion: Durchgrünung des Baugebietes, Schaffung neuer Lebensräume, Aufwertung des Landschaftsbildes, Biotopvernetzung

Anlage standort- und landschaftstypischer mehrreihiger Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf ehemaligem Ackerland bzw. intensiv genutztem Grünland mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Pflanzung entlang des Fuß- und Radweges als 2-reihige Strauchhecke, innerhalb des Gewerbegebietes als mehrreihige standortgerechte Hecken aus Sträuchern mit einem Anteil von mindestens 6 Bäumen je 100 m² Pflanzfläche.

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung die als Hochstämme in die Hecke integriert werden.

Zwischenbereiche und Säume werden mit einer standortgerechten Wiesen-Wildkräutermischung RSM 8.1 Saatgut angesät und extensiv gemäht (max. 1malige Mahd / Jahr).

Zur Kompensation des Eingriffes werden 2.139 m² Heckenpflanzungen mit Einzelbäumen und Wiesenansaat festgesetzt.

Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollten und nur in Abschnitten durchgeführt werden. Das Schnittgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen, um den Rückzug der Fauna in die noch vorhandenen Heckenabschnitte zu ermöglichen.

Artenauswahl und Pflanzgrößen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Bilanzierung Kompensationsmaßnahmen

| | Wertigkeit des Bestandes | Ökologischer Wertfaktor Bestand | Ökologischer Wertfaktor Planung | maßgebli. Faktor (Planung - Bestand) | Fläche m ² | Kompensation |
|---|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Heimische Baum- und Strauchhecke K 1 , Entwicklungsziel naturnahe Feldhecke auf Acker | I-unten | 0,5 | 1,7 | 1,2 | 3228 | 3873,6 |
| K 2 , Ansaat Wiesenmischung mit Baumpflanzungen | I-unten | 0,5 | 1,4 | 0,9 | 945 | 850,5 |
| K 3 Heimische Baum- und Strauchhecke, Entwicklungsziel naturnahe Feldhecke auf Acker | I-unten | 0,5 | 1,7 | 1,2 | 1075 | 1290 |
| K 3 Heimische Strauchhecke, Entwicklungsziel naturnahe Feldhecke auf intensiv Grünland | I-unten | 0,6 | 1,7 | 1,1 | 1064 | 1170,4 |
| Summe Kompensationen | | | | | <u>6.312,00</u> | <u>7.184,50</u> |

| | |
|---|------------------------------|
| Kompensationsbedarf | 6.782,80 m ² |
| Kompensation durch Maßnahmen im Baugebiet | 7.184,50 m ² |
| Soll – Ist | +401,70 m² |

Der Kompensationsbedarf durch die Maßnahme der Baugebietsausweisung ist vollständig innerhalb des Baugebietes erfüllt, externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Überhang kann dem Ökokonto des Marktes Rüdenhausen gut geschrieben werden.

D Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass

- die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch nur in geringem Maß vorhanden, bzw. auf Grund der Vorbelastungen des Raumes nicht relevant sind.
- der Eingriff in den Naturhaushalt keine wesentliche Verschlechterung des Ist-Zustandes darstellt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kann von einer verbesserten ökologischen Wertigkeit nach Abschluss der Planung gesprochen werden.
- Auf das Schutzgut Wasser sind durch die höhere Versiegelungsrate Verschlechterung zu erwarten, die an anderweitiger Stelle kompensiert werden.
- Negative Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden durch die Veränderung der Bodengenese vorhanden, diese Eingriffe sind jedoch über die Bilanzierung der Eingriffsregelung erfasst und können über die allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Keine oder nur irrelevante Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Klima und kulturelles Erbe zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich, da der Raum entsprechend vorbelastet ist und entsprechende direkte Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden.

So können als verbleibende, nur indirekt kompensierbare Beeinträchtigungen die Änderung der Bodengenese genannt werden.

Alle Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen direkt bzw. indirekt ausgeglichen. Damit wird die Baumaßnahme und ihr Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen (§ 19 BNatSchG).

E Umsetzung der Planung

Die Planung soll nach Bedarf umgesetzt werden. Mit Beginn der Baumaßnahmen zum Strassenbau sind die Kompensationsmaßnahmen in der Pflanzzeit umzusetzen.

Quellenverzeichnis

- Regionalplan Region Würzburg (2) gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.02.1984; verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23.08.1985 Nr. 5392-322-7676; in Kraft getreten am 01.12.1985
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, Stand Dezember 2012
- Biotopkartierung Bayern, Stand April 2012
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (www.fisnat.bayern.de/finweb/)
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Stand 19. Dezember 2013, (www.bis.bayern.de)
- Müller, Johannes Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken: Landschaftsökologie – Landschaftsgenese – Landschaftsräumlicher Vergleich, 17 Tabellen / Johannes Müller – 1. Aufl. – Gotha: Perthes, 1996 (Fränkische Landschaft, Bd. 1)
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006
- Nohl, W. Die Behandlung des Landschaftsbildes in der Eingriffsregelung, in: Dr. Johann Köppel, Dipl.-Geogr. Uwe Feickert, Dr. Lutz Spandau, Prof. Helmut Strasser: Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Herausgeber Dr. Eckhard Jedicke; Stuttgart (Hohenheim); Verlag Eugen Ulmer, 1998

Anlage 1 Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 21.4.2015

„zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des aktiven Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:
Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. not-wendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

Anmerkungen

Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepfad anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, daß die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. In letzter Zeit wurden solche Hydranten teilweise eingebaut. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges.

Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, daß ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.

Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein.

Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisbrandrat Eckert (Tel. 09321 9281100) jederzeit zur Verfügung.“