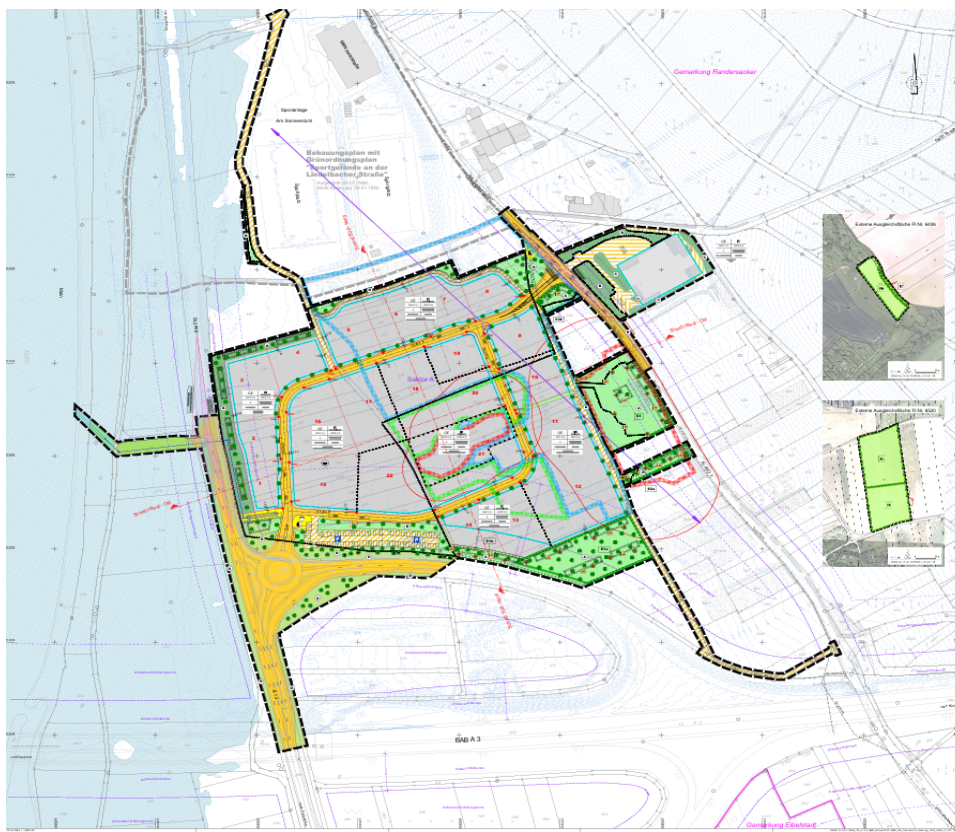




Der vorliegende Bebauungsplan umfasst hauptsächlich den Bereich zwischen der Bundesstraße B13 / Staatsstraße St2449 im Westen, der Sportanlage „Sonnenstuhl“ im Norden und der Kreisstraße WÜ1 im Osten. Im Süden endet der Geltungsbereich mit dem Flurstück 2298/1. Für die Anbindung des Radweges weitet sich der Geltungsbereich fingerartig nach Norden und Süden aus. Hier schließt der Geltungsbereich nach Norden die Flächen Fl.Nr. 6594 bis zur Fl.Nr. 5698 und nach Süden die Flächen Fl.Nr. 2293 und Fl.Nr. 6594 bis zur Kreisstraße WÜ1 ein. Östlich der WÜ1 befindet sich die Fl.Nr. 2475 innerhalb des Geltungsbereiches. Für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter wurde westlich der St2449 ein schmaler Streifen bis zum Main in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Für externe Ausgleichsflächen beinhaltet der Geltungsbereich zusätzlich die Grundstücke Fl.Nr. 6520 und Fl.Nr. 6436.

1. Allgemeines

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Es soll ein Gewerbegebiet für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe errichtet werden. Ziel ist die Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze. Dies soll bei der langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahlen helfen.

Zudem soll eine Stärkung der wirtschaftlichen Basis vor Ort erfolgen. Hierbei wird auch die verkehrsgünstige Lage des Gebiets genutzt (Autobahn BAB3, Staatsstraße St2449 / B13, WÜ1).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Gewerbefläche vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Verkehr, Abgrabungen und Aufschüttungen auf Teilflächen, weitere Nutzungen) ist der Standort für gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht mit Begründung grünordnerischer und naturschutzfachlicher Planinhalte mit vier Anlagen erstellt.

Als weitere sonstige Unterlagen lagen die ergänzende Altlastenuntersuchung und Beratung mit zwei Anlagen sowie das schalltechnische Gutachten mit Ergänzung vor, die bei den bauleitplanerischen Abwägungen berücksichtigt wurden.

Für den Bebauungsplan „Am Sonnenstuhl“ lassen sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wie folgt zusammenfassen:

Umweltmedium Fläche

Es sind insbesondere die örtliche Landwirtschaft (Verlust von ca. 7,5 ha ackerbaulicher Nutzfläche) sowie der Naturschutz (Verlust von Lebensraum, insbesondere für Rebhuhn und Schlingnatter) betroffen. Den naturschutzfachlichen Auswirkungen kann weitgehend durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen begegnet werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche kann jedoch nicht ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Abwägung wird der Planung der gewerbebaulichen Entwicklung Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um das Gewerbequartier im Gemeindegebiet schaffen zu können, das Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe bietet. Die Marktgemeinde verfügt bislang über keine entsprechende Flächen.

Schutzgut Wasser

Es kommt zu Beeinträchtigungen, insbesondere im südlichen und westlichen Plangebiet. Durch Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens verloren (tragen dann weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei).

Es wurden umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, um das Schutzgut Wasser (Grundwasserschutz, Grundwasserneubildung) zu schonen. Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um zumindest punktuell / kleinflächige Versickerungs- und Speicherpotenziale außerhalb des Altlastenbereichs zu schaffen, um positive Effekte für die örtliche Grundwasserneubildung und den Grundwasserschutz zu erzielen. Innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraums gibt es einen vergleichsweise hohen (versickerungsfähigen) Grünflächenanteil von ca. 22 %.

Im östlichen Teilbereich mit den Altlasten wird ein hoher Versiegelungsgrad angestrebt, damit eine Minderung des Gefahrenpotenzials erreicht werden kann. Eingriffe in die derzeit bestehenden Deckschichten sollen vermieden werden. Die Sickerwassermenge und damit die Grundwasserneubildung in diesem Bereich soll reduziert werden. Hier wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Entwicklung der geplanten Ausgleichsflächen können im Vergleich zu der intensiven Ackernutzung positive Effekte für die örtliche Grundwasserneubildung und den Grundwasserschutz erzielt werden.

Baubedingte Auswirkungen können durch ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz sowie entsprechende Maßnahmen bei der Bautätigkeit reduziert werden.

Dennoch verbleibt es bei Beeinträchtigungen (insbesondere im westlichen und südlichen Planbereich), die trotz aller geplanter Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können.

Schutzgut Mensch

- Baubedingte Umweltauswirkungen
Im Rahmen der Bautätigkeit sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Allerdings ist der südliche Ortsrand über einen Kilometer entfernt. Die näherliegenden Bebauungen haben keinen gehobenen immissionsschutzfachlichen Schutzstatus wie bei einer Wohnbebauung. Die örtliche Störkulisse wird akustisch und bewegungsoptisch wesentlich durch die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege bestimmt.
Temporär zu erwartende Emissionen werden als zumutbar eingestuft.
- Lärmemissionen durch die geplante Gewerbenutzung: Wirkungen auf umgebende Bestandsnutzungen
Lärmemissionen sind zu erwarten. Allerdings besteht bereits eine nicht unerhebliche Lärmbelastung durch die anliegenden hochfrequentierten Verkehrswege.
Zur Vermeidung erheblicher, planbedingter Belastungen umgebender Immissionsorte wurde eine Emissionskontingentierung des geplanten Gewerbegebietes zur Nachtzeit festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine wirkungsvolle Vorbeugung erheblicher Mehrbelastung der umgebenden Nutzungen.
- Lärmbedingte Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes
Durch die umgebende Verkehrsinfrastruktur und bestehende Nutzungen wirken erhebliche Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Berechnungen zeigen Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten geplanten Gewerbegebiet zur Tagzeit in Teilen und zur Nachtzeit um mehr als 5db(A). Unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen sollen erhebliche weitere Beeinträchtigungen in Folge der Gewerbegebietsentwicklung grundsätzlich vermieden werden.
Es erfolgten daher zusätzliche Festsetzung zur baulichen Ausgestaltung von Gebäuden, um die festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen den Verkehrslärm zu erfüllen.
Abgewogene andere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung waren nicht realisierbar, nicht geeignet oder nicht verhältnismäßig, z. B. Errichtung baulicher Anlagen für Schallschutz, anderer Standort.

- Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch bestehende Altablagerungen

Nach den Untersuchungen ist keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die bereits vorhandenen Altablagerungen zu erwarten. Alle untersuchten Oberbodenmischproben halten - bezogen auf den Flächennutzungstyp „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ - die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch ein.

Um Verschärfungen des Gefahrenpotenzials hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch als auch Boden-Grundwasser auszuschließen wurden geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt (keine Erdbaumaßnahmen und Keller- bzw. Untergeschosse im Bereich der Hausmüllablagerungen, keine Versickerungsfläche im Bereich der Altablagerung, Grundwasserbenutzung ausgeschlossen und Hinweise/Empfehlungen zum Umgang mit Pflanzflächen, Grünland und Obstbäumen).

Vor diesem Hintergrund werden keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die bestehenden Altablagerungen im Plangebiet erwartet.

- Belastungen durch planbedingte Verkehrszunahme im Umfeld des Plangebietes

In Folge der Planumsetzung wird sich eine Verkehrszunahme auf der erschließenden Infrastruktur ergeben.

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes (ca. 60 %) erfolgt über den neuen Verkehrsknotenpunkt B13/ St2449. Daneben erfolgt eine weitere Anbindung über die WÜ1.

Im näheren Umfeld befindet sich keine sensible Wohnbebauung mit gehobenen immissionsschutzfachlichem Schutzstatus. Vor diesem Hintergrund und durch Anbindung an mehrere sehr leistungsfähige Verkehrswege werden keine erheblichen Auswirkungen durch die planbedingte Verkehrszunahme erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine Baudenkmale, archäologische Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtliche bedeutsame Böden innerhalb des Plangebietes bekannt, jedoch in der näheren Umgebung.

Zur Vorbeugung erheblicher bau- oder anlagebedingter Beeinträchtigungen erfolgte der Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig und zu beantragen ist.

Sonstige schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der überörtlich bedeutenden Verkehrswege ist auch künftig gewährleistet. Die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer findet Berücksichtigung und die Rad- und Fußwegverbindung zwischen Randersacker und Lindelbach wird verbessert.

Schutzgut Klima und Luft

Es wird nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Gelände- bzw. Lokalklima gerechnet.

Aufgrund der größeren Entfernung zu den städtischen Strukturen und der mainabwärts großräumig vorhandenen Kaltluftentstehungsgebiete, wird nicht von einer größeren Bedeutung für das Geländeklima ausgegangen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Ventilationsfunktion des Maintals bereits wesentlich durch den unmittelbar angrenzenden Trassenverlauf der BAB3 bestimmt bzw. eingeschränkt wird. Durch die großflächige Bebauung des Plangebietes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wärmeausgleich erwartet.

Mit Blick auf die stadtklimatischen Rahmenbedingungen innerhalb des künftigen Gewerbequartiers wurden umfangreiche Festsetzungen von Durchgrünungsmaßnahmen getroffen, um einen wertvollen Beitrag zur Luftgeneration und zum Schutz vor Überwärmung baulicher Anlagen in den Sommermonaten zu erzielen.

Erhebliche Beeinträchtigung des Umweltmediums Klima und Luft (Geländeklima) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erhaltungsgebote, Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der aktuell (geringen) Bedeutung für den örtlichen Wärmeausgleich nicht zu erwarten.

Schutzgut Geologie und Boden

Es bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch den nahezu vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung und durch bodenstrukturelle Beeinträchtigungen.

Die Beeinträchtigung besteht vor allem im südlichen und westlichen Planbereich, in dem noch natürliche Böden vorhanden sind. Zur Kompensation wurden umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung und teilversiegelten Bauweise getroffen. Die Beeinträchtigung kann durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen begrenzt bzw. gemindert werden, jedoch ist kein vollständiger Ausgleich leistbar.

Soweit eine Beeinträchtigung durch diverse Altlasten vorliegt (insbesondere im östlichen Planbereich, ca. 41 %), sind ohnehin kaum noch natürliche Böden vorhanden. Dort ist die Beeinträchtigung deutlich geringer und durch die

Versiegelung und weitere Festsetzungen erfolgt sogar eine Minderung des örtlichen Gefahrenpotenzials für das Grundwasser.

Zumindest auf den naturschutzfachlich ausgerichteten Grünflächen ist mit der geplanten Nutzungsextensivierung und Strukturaneicherung (Einstellung der intensiv ackerbaulichen Nutzung, Einstellung Materiallagernutzung, Schaffung extensiver Grünstrukturen) auch eine Verbesserung einzelner Bodenfunktionswerte verknüpft. Es erfolgt eine Stärkung der natürlichen Bodenfunktion im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (Fl.Nr. 6520, 6436).

Schutzgut Tiere

Es werden sich Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktion ergeben, auch wenn hier bislang schon keine optimalen Bedingungen vorhanden waren (großflächige landwirtschaftliche Nutzung, Vorbelastung durch diverse Altablagerungen, weiträumig wirksame Störungsquellen wie z. B. nahegelegene Nutzungen und durch die bedeutsamen überörtlichen Verkehrswege BAB3, B13, St2449, WÜ1).

Es sind umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Zudem sind für unvermeidbare Eingriffe entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, so dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Kompensationsdefizite bestehen.

Für den dauerhaften Verlust wertvoller Habitatstrukturen bzw. Teillebensräume insbesondere für das stark gefährdete Rebhuhn und das örtliche Reptilienvorkommen (vor allem die gefährdete Schlingnatter), wurden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten getroffen.

Es ist die Neuschaffung bzw. Optimierung bestehender Strukturen geplant. Diese wurden auch vorgezogen umgesetzt, so dass eine Vergrämung / Verlagerung erfolgen kann. Daneben erfolgte die Festsetzung weiterer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, z. B. Umsetzungszeitfenster, Strukturerehaltungsgebote und die Verlagerung eines Höhlenbaumes.

Hierdurch können auch die baubedingten Umweltauswirkungen abgefedert werden.

Von hoher Bedeutung ist der hohe Grünflächenanteil von ca. 22 % im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklung.

Schlussendlich kann festgestellt werden, dass die Planung einerseits erhebliche Beeinträchtigungen gegebener Lebensraumfunktionen vorbereitet, andererseits jedoch auch umfangreiche arten- und naturschutzfachlich angemessene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Den hohen naturschutz- und artenschutzfachlichen Anforderungen im Plangebiet kann angemessen nachgekommen werden.

Funktionsbereich Landschaftästhetik und -erleben, Siedlungs- und Ortsbild

Es ist mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Das örtliche Landschafts- und Ortsbild ist allerdings bereits durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet, z. B. durch die vorhandene überörtliche Verkehrsinfrastruktur mit der BAB3, der B13, der St2449 und der WÜ1 und bestehenden Gewerbe- und Sportflächen.

Erhebliche Auswirkungen können mit den vorgesehenen grünordnerischen Regelungen maßgeblich begrenzt werden.

Konkrete Maßnahmen

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erfolgen folgende konkrete umfangreiche Maßnahmen:

- Einschränkung der baulichen Nutzung von Altstandorten mit erhöhtem Gefahrenpotenzial für die menschliche Gesundheit (Hausmüllablagerungen); Ausschluss von Untergeschossen bzw. Kellern im Bereich und Umfeld der Hausmüllablagerungen
- Schutz der umgebenden Bestandsnutzungen durch Festsetzung einer Emissionskontingentierung im geplanten Gewerbegebiet zur Nachtzeit
- Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung von Gebäuden, um erheblichen Lärmbelastungen sensibler Gebäudeteile (Büronutzung u. ä.) vorzubeugen
- Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagerungen im Planungsraum und Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser außerhalb der Altablagerungen
- Begrenzung der Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation, Abflussdrosselung
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen und Flachdächern und flach geneigten Dachflächen
- Verpflichtung zur Anlage von Regenwasserzisternen, Regenwassernutzung bzw. -bewirtschaftung nach Maßgabe der versiegelten Flächen von Baugrundstücken
- Begrenzung von Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Stellplätzen und Lagerflächen, teilversiegelte Oberflächengestaltung
- Erhaltungsgebot für Gehölzbestände in den Randbereichen des Gewerbequartiers
- Neuschaffung großflächiger, strukturreicher Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes (Ortsrandgestaltung)
- Durchgrünung / Strukturanreicherung der gewerbebaulichen Flächen und der geplanten PKW-Stellflächen; flächenbezogenes Durchgrünungsgebot

- Durchgrünung / Strukturanreicherung des Straßenraums und der Fuß- / Radwege mit Laubbaumreihen
- Begrünung großflächiger, ungegliederter Gebäudefassaden auf Gewerbeflächen
- Festsetzung eines artenschutzfachlich vertretbaren Zeitraums für unvermeidbare Gehölzrodungen, die Baufeldräumung und für Erschließungsmaßnahmen
- Verlagerung eines nicht zu erhaltenden Höhlen-/Biotopbaumes innerhalb des Planungsraumes nach Maßgabe artenschutzfachlicher Anforderungen
- Installation von Nisthilfen in naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsflächen
- Begrenzung von Lichtemissionen im Plangebiet zum Schutz der örtlichen Insektenfauna
- Bestimmung von der Erschließung vorgelagerten Verdrängungsmaßnahmen für die vor Ort festgestellten Reptilienbestände
- Festsetzung umfassender CEF-Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen mit Fokus auf die Zielarten Reptilien im städtebaulichen Entwicklungsraum
- Festlegung von CEF-Maßnahmen (Artenhilfsmaßnahmen) für das streng gefährdete Rebhuhn im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (FINr. 6520); Berücksichtigung auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum (Teilflächen FI.Nr. 6520, 6436)
- Ausschluss einer offenen Bauweise zur Herstellung eines Regenwasserkanals in der Mainaue
- Hinweis auf naturraumtypische Baumarten, ortstypische Obstbaumarten und -sorten, standortheimische Straucharten, klimatolerante Baumarten sowie Kletterpflanzen, die vorrangig Verwendung finden sollten
- Hinweis von Schutzmaßnahmen bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Altablagerungen im Planungsgebiet,

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 statt. Die Abwägungen hierzu erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung vom 26.07.2023. Darin wurden überwiegend Stellungnahmen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegeben. Dieser wurde noch angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 statt. Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit relevant in die weiteren Planungen einbezogen. Die Abwägungen hierzu erfolgten ebenfalls in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 26.07.2023.

Es wurden weitere Untersuchungen durchgeführt (Schallgutachten sowie hinsichtlich des Grundwasserschutzes).

Es erfolgten Ergänzungen des Planentwurfs, z. B. hinsichtlich der Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszone, bezüglich des zugelassenen Einzelhandels und Werbeanlagen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026.

Die Abwägungen hierzu erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.05.2026. In das Monitoring Konzept zum Bebauungsplan wurde der Große Feuerfalter aufgenommen. Zudem erfolgte die Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Verdrängungsmaßnahmen der Schlingnatter sowie zum allgemeinen Vogelschutz.

Diesbezüglich wurde auch der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Parallel wurde in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abwägungen zur Berücksichtigung berechtigter Einwände erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 20.05.2026.

In den zeichnerischen Festsetzungen erfolgte die nachrichtliche Darstellung des Kreisverkehrs, Vermaßung der Baugrenzen, Aktualisierung des Lageplans (Kataster), Umwandlung der Darstellung von Straßenverkehrsfläche in Fußweg, eine weitere Ergänzung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone und die Aufnahme einer weiteren Trafostation.

In den textlichen Festsetzungen erfolgen Ergänzungen bzw. Abänderungen hinsichtlich des Höhenbezugspunktes, Ergänzung der Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachhaut bei Pultdächern, Aufnahme der gültigen Fassung der anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften, Konkretisierung des zugelassenen Einzelhandels, hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers der Kategorie III (Vorbehandlung erforderlich), Anpassung der Festsetzungen für Werbeanlagen, redaktionelle Änderungen der Festsetzungen und zum Bodenabstand der Einfriedungen.

In den textlichen Hinweisen wurden Ergänzungen der Autobahn GmbH des Bundes sowie des bayerischen Bauernverbandes hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung aufgenommen.

Als weitere Unterlagen wurde Schnitte zur Definition der linearen Aufspannung und ein ergänzendes Schallgutachten erstellt.

Die Begründung wurde um Anmerkungen des Staatlichen Bauamts ergänzt.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB. Hierbei konnte zu den Änderungen und Ergänzungen sowie zu möglichen Auswirkungen hieraus Stellung genommen werden.

Es erfolgten keine Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen.

Gleichzeitig konnten auch die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange in der Zeit vom 01.06.2026 bis 03.07.2026 Stellungnahmen zu den Änderungen, Ergänzungen und deren Auswirkungen abgeben, §§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB.

Es erfolgte lediglich noch eine redaktionelle Änderung dahingehend, dass die bestehende Anlage zu den Schnitten hinsichtlich der Definition der linearen Aufspannung auch in die Pläne übernommen und ein entsprechender Hinweis angebracht wurde. Dies wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.07.2026 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.07.2026 gefasst.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte stehen aufgrund der topographischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Verhältnisse im Marktgemeindegebiet nicht zur Verfügung.

So bestehen im übrigen Marktgemeindegebiet Restriktionen aus ökonomischer Sicht (zu geringes Flächenpotenzial mit ungünstiger Erschließung) und auch immissionsschutzrechtlicher Sicht (Immissionskonflikte durch größere Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen). Dies wurde im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits ausführlich geprüft und der Bebauungsplan folgt dem vorhandenen Flächennutzungsplan. Auf Bebauungsplanebene erfolgte keine Prüfung von Standortalternativen.

Der Umgriff des Bebauungsplans wurde mehrfach geändert. Es erfolgte eine Anpassung an die Untersuchungsergebnisse aus den Altlastenuntersuchungen,

Änderungen aus den umliegenden Nutzungen, z. B. neuer Naturkindergarten 2, sowie den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zunächst war der Verlauf des Radweges parallel zur WÜ1 angedacht. Dies wäre jedoch mit erheblichen Eingriffen in die straßenbegleitenden Gehölz- und Saumstrukturen verbunden. Zudem müssten in diesem Bereich kleinere Teilflächen von Rebflächen beansprucht werden, wo die Möglichkeit des Grunderwerbes auch nicht sichergestellt war. Vor diesem Hintergrund wurde eine Radwegführung auf bestehender Wegetrasse innerhalb des künftigen Gewerbegebietes geplant.

Es erfolgte eine sorgfältige Auswahl und ggf. Änderungen bei den Festsetzungen. Erheblich lärm- bzw. geruchsproduzierende Gewerbe wurden nicht zugelassen, um die benachbarten empfindlichen Nutzungen zu schonen. Auch die Lage im Maintal und die daraus resultierende Naherholungsfunktion wurde bestmöglich berücksichtigt. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die Eingriffe möglichst gering zu halten bzw. bestmöglich zu kompensieren.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Schaffung eines Gewerbegebietes mit allen Vorteilen Vorrang vor den nicht durch Minderungs-, Vermeidungs- oder Kompensierungsmaßnahmen ausgleichenden Nachteilen eingeräumt.