

Gemeinde Niederwerrn

Landkreis Schweinfurt

# Begründung

zum  
Bebauungsplan „Am Motorpool“



BayernAtlas, 12.07.2022

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.1 Planungsrechtliche Situation.....	3
1.1.1 Raumordnung .....	3
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.1.3 Schutzgebiete .....	4
2. Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches .....	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs .....	5
3. Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	6
3.1 Zulässige Bauweise .....	6
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen .....	7
4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange .....	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	8
6. Denkmalschutz .....	8
7. Bodenordnung.....	9
8. Erschließung .....	9
9. Immissionsschutz .....	10
Quellenverzeichnis.....	14
Gesetzliche Grundlagen.....	14

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Niederwerrn beabsichtigt westlich der bestehenden Siedlungsbebauung im Bereich der ehemaligen Conn Barracks, nahe der Bundesstraße B 303, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Motorpool“.

Die Gemeinden Geldersheim und Niederwerrn sowie die Stadt Schweinfurt und der Landkreis Schweinfurt haben sich zum Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ zusammengeschlossen, um in interkommunaler Zusammenarbeit ein für die Region bedarfs- und marktorientiertes Nachnutzungskonzept zu erarbeiten sowie die freiwerdenden Flächen strategisch zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorgesehen die Teilfläche der ehemaligen Conn Barracks als Gewerbefläche zu nutzen, um verschiedenen Gewerben die Möglichkeit zu geben, sich an dieser verkehrlich günstigen Lage anzusiedeln und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen zu decken. Gegenwärtig wird ein Gebäude im Geltungsbereich bereits gewerblich genutzt.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 27.09.2022 westlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan „Am Motorpool“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Grundstücks Fl.Nr. 1354, 1354/2, 1359, 1359/2 und 1359/3 der Gemarkung Niederwerrn einbezogen. In der Sitzung vom 29.11.2022 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Am Motorpool“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Nördliches Schweinfurter Becken an.

Der Begründung zum Bebauungsplan „Am Motorpool“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

### 1.1 Planungsrechtliche Situation

#### 1.1.1 Raumordnung

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn ist das betroffene Grundstück Fl.Nr. 1354, 1354/2, 1359, 1359/2 und 1359/3 der Gemarkung Niederwerrn als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Hierbei handelte es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Conn Barracks.

Die Gemeinde Niederwerrn liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2022) im ländlichen Raum und ist als Raum mit Verdichtungsansätzen charakterisiert. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt werden
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt werden
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das Gebiet nachhaltig überplant und wieder nutzbar gemacht werden.

#### 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Niederwerrn. In diesem ist der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Bauflächengebiet (GE) ausgewiesen.

Die Änderung, zum Gewerbegebiet (GE), des Flächennutzungsplans mit Begründung wurde am 24.10.2017 anerkannt und festgestellt.

#### 1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotope des Flachlands.

## 2. Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Schweinfurt und gehört zur Gemeinde Niederwerrn. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 26.847 m<sup>2</sup> und liegt westlich des bestehenden Siedlungsgebiets. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden der zu bebauenden Fläche befindet sich die Bundesstraße B 303 und im Osten verläuft die Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen sowie die Kreisstraße SW 10.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Nördliches Schweinfurter Becken an.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Geltungsbereich ist erreichbar über die Bundesstraße B 303 und die Straße „Am Motorpool“.

Durch die Lage an der Bundesstraße B 303 ist das Plangebiet unmittelbar angebunden an die Autobahnanschlussstelle Schweinfurt-West (A 71). Über die Autobahnknotenpunkte Werntal und Schweinfurt-Werneck ist der Standort mit den Metropolregionen Deutschlands (Rhein-Main, Rhein-Neckar, Nürnberg, Leipzig/ Halle-Dresden-Chemnitz) verbunden.

Gegenwärtig sind die Flächen zum Großteil asphaltiert und durch menschliche Nutzung geprägt. Das südliche bestehende Gebäude wird bereits gewerblich genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 26.847 m<sup>2</sup> und betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 1354, 1354/2, 1359, 1359/2 und 1359/3 der Gemarkung Niederwerrn.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO wird festgesetzt, Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,9 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 2,4 festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Es ist die offene und geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen. Einzelgebäude können auch entgegen des § 22 Abs. 2 BauNVO länger als 50 m erstellt werden.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

### 2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Niederwerrn liegt nordwestlich der Stadt Schweinfurt. Die Gemeinde Niederwerrn wird durch die Autobahn A 71, die Bundesstraße B 303 und die Kreisstraße SW10 das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Niederwerrn über die Bundesstraße B 303 und die Gemeindestraße „Am Motorpool“.

### 3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

#### 3.1 Zulässige Bauweise

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m vom nächsten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht in der Bauverbotszone.

Es wird eine Baulinie für von Osten anzubauende Solar-Carports festgesetzt.

#### **Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Die aktuelle Gesetzgebung des Art. 44a BayBO ist umzusetzen.

#### **Stellplätze**

Für das GE Gebiet sind je angefangene 40 m<sup>2</sup> gewerbl. Nutzfläche der Gebäude 1 Stellplatz zu errichten, für den markierten Bereich sind je angefangene 70 m<sup>2</sup> gewerbl. Nutzfläche der Gebäude 1 Stellplatz zu errichten.

Stellplätze sind im gekennzeichneten Bereich außerhalb der Baugrenzen, auch innerhalb der Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO zulässig, Bauwerke oder Carports innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig.

#### **Einfriedungen**

Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 2,50 m hoch ausgeführt werden, oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

Einfriedungen zur B 303 sind tür- und torlos zu errichten.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn Sie am Ort der Leistung aufgestellt bzw. angebracht sind.

Dachbauten für Werbung sind bis maximal 2 m über der Firsthöhe hinaus zulässig.

Für Leuchtwerbeanlagen sind die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 13.09.2012, zu berücksichtigen.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern etc. sind nicht zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone zur B 303 sind grundsätzlich nicht zulässig.

### **Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Lichtquellen dürfen nicht auf den Verkehr der B 303 gerichtet sein. Blendwirkungen sind auszuschließen oder es ist ein entsprechender Blendschutz anzubringen.

### **3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

Um die bestehenden Grünflächen aufzuwerten wird in der nördlichen Fläche eine 1-3 reihige landschaftliche Hecke angeordnet, in der südwestlichen Grünfläche eine 5 reihige Hecke. Die Auswahllisten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische, autochthone Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

## **4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange**

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, keine weiteren Flächen in Anspruch zu nehmen.

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine bereits vollständig versiegelte Fläche, die zum Großteil ungenutzt ist. Es ist eine Teilfläche der ehemaligen „Conn Baracks“ westlich von Niederwerrn.

Auf die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie sich ergebende Ausgleichsmaßnahmen wird verzichtet, da keine weitere Flächenversiegelung stattfindet.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung und ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

## 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön – Maintal – Gruppe. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein amtlich festgesetztes Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Gewerbegebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

## 6. Denkmalschutz

Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmäler D-6-5926-0029 und D-6-5927-0199. Da es sich bei dieser Fläche um ein bereits vollumfänglich bebautes Areal handelt wird von einer archäologischen Untersuchung abgesehen.

Grundsätzlich gilt:

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerfunden. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmäler D-6-5927-0199 und D-6-5926-0029.

Es befinden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.



## 7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## 8. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Straße „Am Motorpool“ an die Autobahn A 71, die Bundesstraße B 303 und die Kreisstraße SW 10 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist an der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Niederwerrn anzuschließen. Das Regenwasser wird an das vorhandene Trennsystem des AZV Obere Werntalgemeinden angebunden.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

### Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön – Maintal – Gruppe.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

### Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der Stadtwerke Schweinfurt, angeschlossen.

### Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird über eine Straße mit Wendehammer an „Am Motorpool“ angeschlossen, die via Lichtsignalanlage direkt an die Bundesstraße B 303 angebunden ist.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

## 9. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Niederwerrn. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden der zu bebauenden Fläche befindet sich die Bundesstraße B 303 und im Osten verläuft die Bahntrasse Schweinfurt-Meiningen sowie die Kreisstraße SW 10.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der umgebenden Verkehrswege bereits vorbelastet.

Eine Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnungen und ähnlichem nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird daher ausgeschlossen.

Bestehende Wohnbebauung wird durch das Gewerbegebiet aufgrund der Lage nicht zusätzlich belastet.

Die schalltechnische Stellungnahme gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 5331-405-KCK) vom 21. Februar 2023 zur Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### Gewerbelärm:

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente LEK für die Tag-/Nachtzeit von 60/45 dB(A) pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK;ij) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

#### Verkehrslärm:

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tageszeitraum abgeschätzt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bewertet worden.

Als Ergebnis der Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen wird in der Stellungnahme festgestellt, dass auf Grund von entsprechenden Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 wird im Bebauungsplan eine Orientierung von schützenswerten Nutzungen gemäß DIN 4109-1 an die von der Bundesstraße 303 abgewandten Fassaden empfohlen. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden.

Durch diese Festsetzungen sind gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

#### C) 9. Gewerbelärm:

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente LEK [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE	60	45	23.778

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

### C) 10. Verkehrslärm:

Bereiche mit Vorkerhungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärm- pegel $L_a$ [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Büroräume und Ähnliches im Sinne der DIN 4109-1 sind an die von der Bundesstraße 303 abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von

Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

#### D)10. B 303

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße B 303 und ist durch Immissionen vorbelastet. Es können wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

#### D) 11. Gewerbelärm

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage ausgewählter Immissionsorte ist Anhang 1 der schalltechnischen Stellungnahme Gewerbe- und Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Am Motorpool“ der Gemeinde Niederwerrn (KC Projekt-Nr. 5331-405-KCK, Stand 21. Februar 2023) zu entnehmen.

#### D)12. Verkehrslärm

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Es wird empfohlen „schutzbedürftige Räume“ im Sinne der DIN 4109-1 an die straßenabgewandten Fassaden zu orientieren.

## Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 12.07.2022).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 24.02.2022).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

schalltechnische Stellungnahme Gewerbe- und Verkehrslärm zum Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet „Am Motorpool“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 5331-405-KCK) - Stand 21.02.2023

## Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 29.11.2022  
geändert und ergänzt, 28.02.2023

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Gemeinde Niederwerrn

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Bettina Bärman, 1. Bürgermeisterin