

# Begründung zum Bebauungsplan

---

**Markt**

**Schwarzach am Main**



## **Bebauungsplan „Reitanlage Schwarzenau Süd“**

**(Sondergebiet im Ortsteil Schwarzenau)**

### **Bebauungsplan**

Aufstellung: 11.02.2025  
Vorentwurf: 11.02.2025  
Entwurf: DD.MM.2025  
**Fassung:** DD.MM.2025

---

Entwurfsverfasser:

**WI** Weimann  
Ingenieure

Weimann Ingenieure GbR  
Am Bach 1  
97337 Schwarzach am Main

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass und Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
2.1 Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB .....	5
2.2 Änderung Flächennutzungsplan .....	6
<b>3 Lage und Charakteristika des Erschließungsgebiets.....</b>	<b>7</b>
3.1 Landschaftliche Ausgangssituation .....	7
3.2 Planungsumgriff .....	7
<b>4 Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>10</b>
<b>5 Grundzüge der städtebaulichen Planung und Leitgedanken .....</b>	<b>10</b>
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP).....	10
5.2 Städtebauliche Planung und Leitgedanke .....	13
<b>6 Immissionsschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>7 Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
7.1 Grundstückseinteilung und Baugrenzen .....	17
7.2 Nutzungsart im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO).....	18
7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO).....	19
7.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 24 und §18 BauNVO)	19
7.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) .....	20
7.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	20
7.5.1 Dächer	20
7.5.2 Fassaden	20
7.6 Nebenanlagen (§ 16 und § 23 Abs. 5 BauNVO).....	20
7.7 Abgrabungen/Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	21
7.8 Einfriedungen und Abgrenzungen .....	21
7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22

---

<b>8</b>	<b>Maßnahmen der Erschließung</b> .....	<b>22</b>
8.1	Verkehrskonzept .....	22
8.2	Abwasserableitung .....	22
8.3	Trinkwasserversorgung .....	23
8.4	Energieversorgung .....	23
8.5	Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung .....	23
8.6	Gasversorgung .....	23
<b>9</b>	<b>Grünordnung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung</b> .....	<b>24</b>
9.1	Umweltbericht / Umweltprüfung .....	24
9.2	Grünordnung .....	24
9.3	Artenschutzprüfung .....	24
9.4	Eingriffsregelung .....	24
<b>10</b>	<b>Planungsrelevante Belange</b> .....	<b>25</b>
10.1	Denkmalpflege .....	25
10.2	Belange der Geologie/Bodenverhältnisse .....	25
10.3	Kampfmittelverdachtsfälle .....	26
10.4	Landwirtschaft .....	26
10.5	Brandschutz .....	26
<b>11</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>27</b>

**Anhänge:**

Anhang 1: Umweltbericht

## 1 Anlass und Ziele

Schwarzenau ist ein Ortsteil des Markts Schwarzach am Main und liegt im Westen des Stadtgebiets und damit im nördlichen Zentrum des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinde Schwarzenau und der St 2450 auf dem FlSt.-Nr. 116 (Gemarkung Schwarzenau) und gliedert sich an die vorhandene Bebauung des Imkerei- Zentrums Mainfränkische Werkstätten mig GmbH an.

Im Geltungsbereich plant der Projektträger eine Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage zur ponygestützten Lern- und Naturförderung. Die Inhaberin, ausgebildete Grundschullehrerin und Reittherapeutin mit Weiterbildungen in tiergestützter Pädagogik, betreibt seit 15 Jahren einen Betrieb, der sich besonders auf Kinder mit Förderbedarf konzentriert. Der Pachtvertrag am bisherigen Standort wird nicht verlängert.

Um das Vorhaben zu verwirklichen, schafft der Markt Schwarzach am Main mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reitanlage Schwarzenau Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage“ nach § 11 BauNVO.

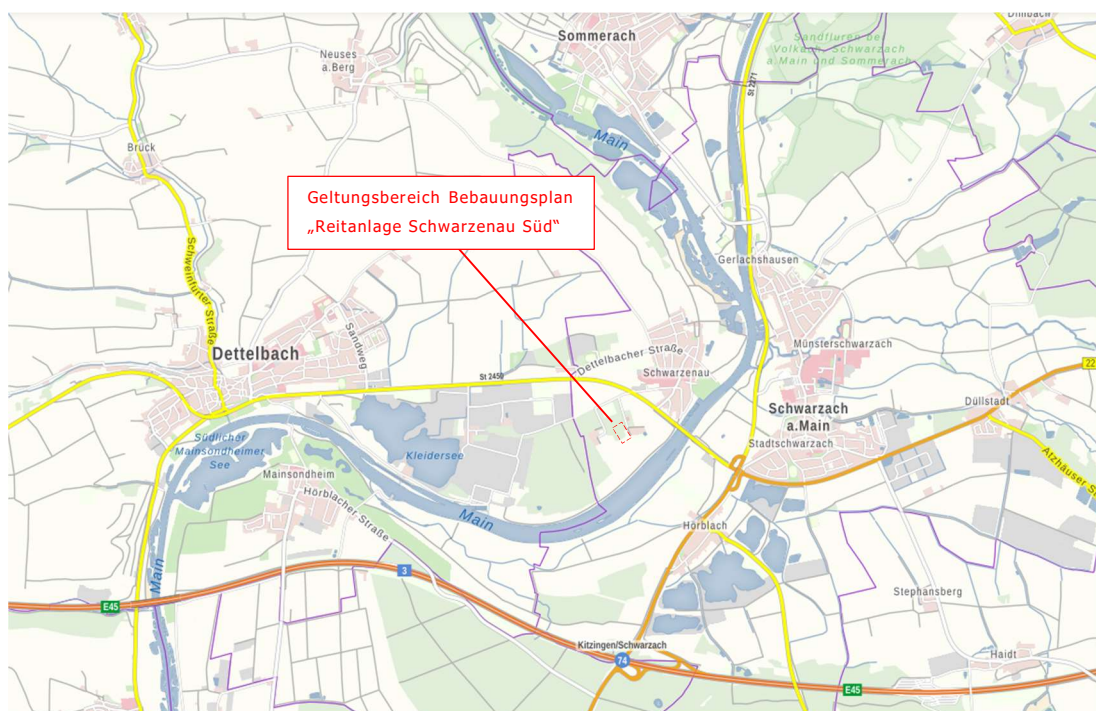


Abbildung 1 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich „Reitanlage Schwarzenau Süd“  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren als 08. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem Bebauungsplan angepasst.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### *2.1 Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB*

Der Marktgemeinderat Schwarzach am Main hat in seiner Sitzung am 11.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am DD.MM.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs und dem Ergebnis der ersten Auslegung wurden mit dem Marktgemeinderatsbeschluss vom DD.MM.2025 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Schwarzach am Main hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom DD.MM.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom DD.MM.2025 als Satzung beschlossen. Grundlegende Sachverhalte sind gegenüber der Entwurfsfassung nicht abgeändert.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am DD.MM.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

## 2.2 Änderung Flächennutzungsplan

Die Nutzungsart des Geltungsbereichs im Plangebiet entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 16.05.2023 (07. Änderung). Der Geltungsbereich ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Biotop bzw. landschaftsbestimmende Gehölzgruppe dargestellt (siehe Abbildung 2). Daher wird im Parallelverfahren die 08. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Mit der 08. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzungsart nach BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

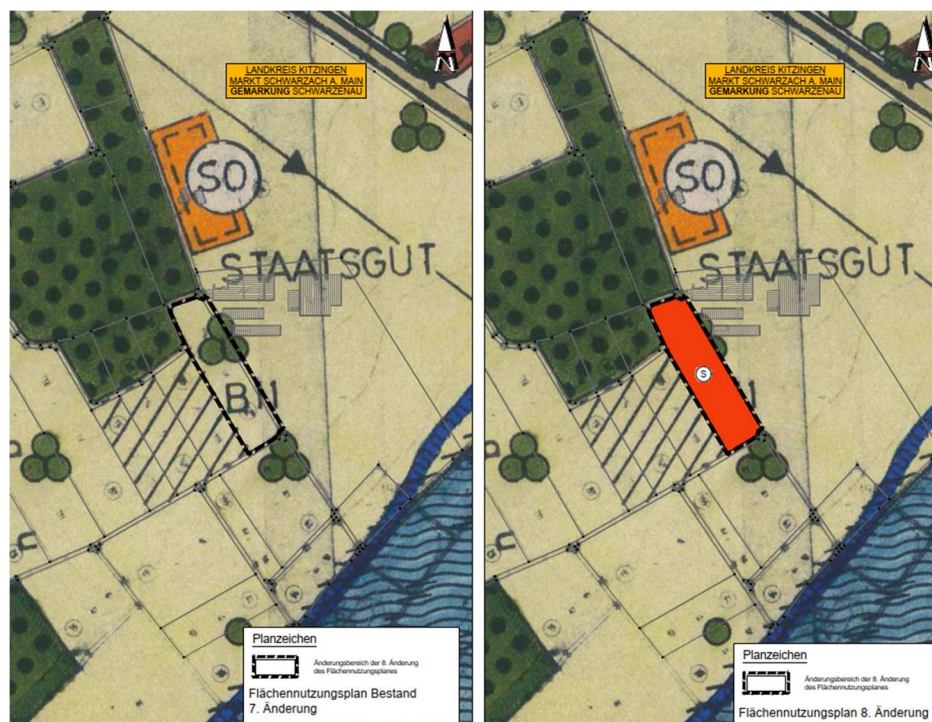


Abbildung 2 Übersicht wirksamer FNP und 08. Änderung

### **3 Lage und Charakteristika des Erschließungsgebiets**

#### *3.1 Landschaftliche Ausgangssituation*

Schwarzenau liegt westlich von Schwarzach am Main und damit im nördlichen Zentrum des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken.

Die Gemeinde wird vom Main geprägt, der die Fläche in einen größeren rechtsmainischen und einen kleineren linksmainischen Bereich teilt. Ganz im Norden beginnt die sogenannte Weininsel, die vom Main und dem Mainkanal zwischen Volkach und Gerlachshausen gebildet wird. Die Insel ragt ganz im Norden in das Gemeindegebiet hinein. (Quelle: Wikipedia)

#### *3.2 Planungsumgriff*

Der geplante Geltungsbereich befindet sich südlich des Gemeindegebiets und südlich der Staatstraße 2450. Die Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Areals findet derzeit nicht mehr statt, es wird jedoch regelmäßig gemäht, bis mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen wird.

Östlich des Geltungsbereichs liegt das Gelände des Imkereizentrums der Mainfränkischen Werkstätten mit seinen großen Betriebsgebäuden. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an das Flurstück an. Westlich ist eine Obstbaumwiese angeordnet. Im Süden befindet sich neben dem Flurstück für einen Wirtschaftsweg eine Ackerfläche.



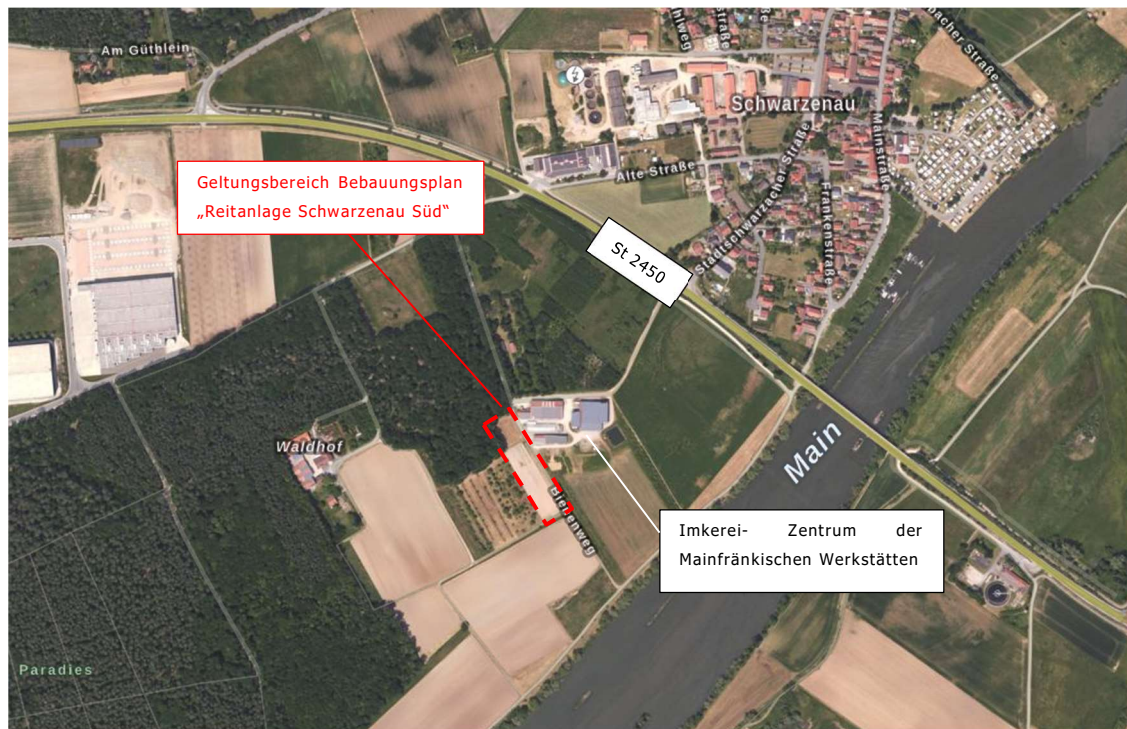


Abbildung 3 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich „Reitanlage Schwarzenau Süd“  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf einer Länge von ca. 40 m und einer Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 162 m und hat eine Größe von ca. 0,62 ha. Die Fläche fällt von Süd nach Nord und weist eine Höhendifferenz von 4,1 m auf.



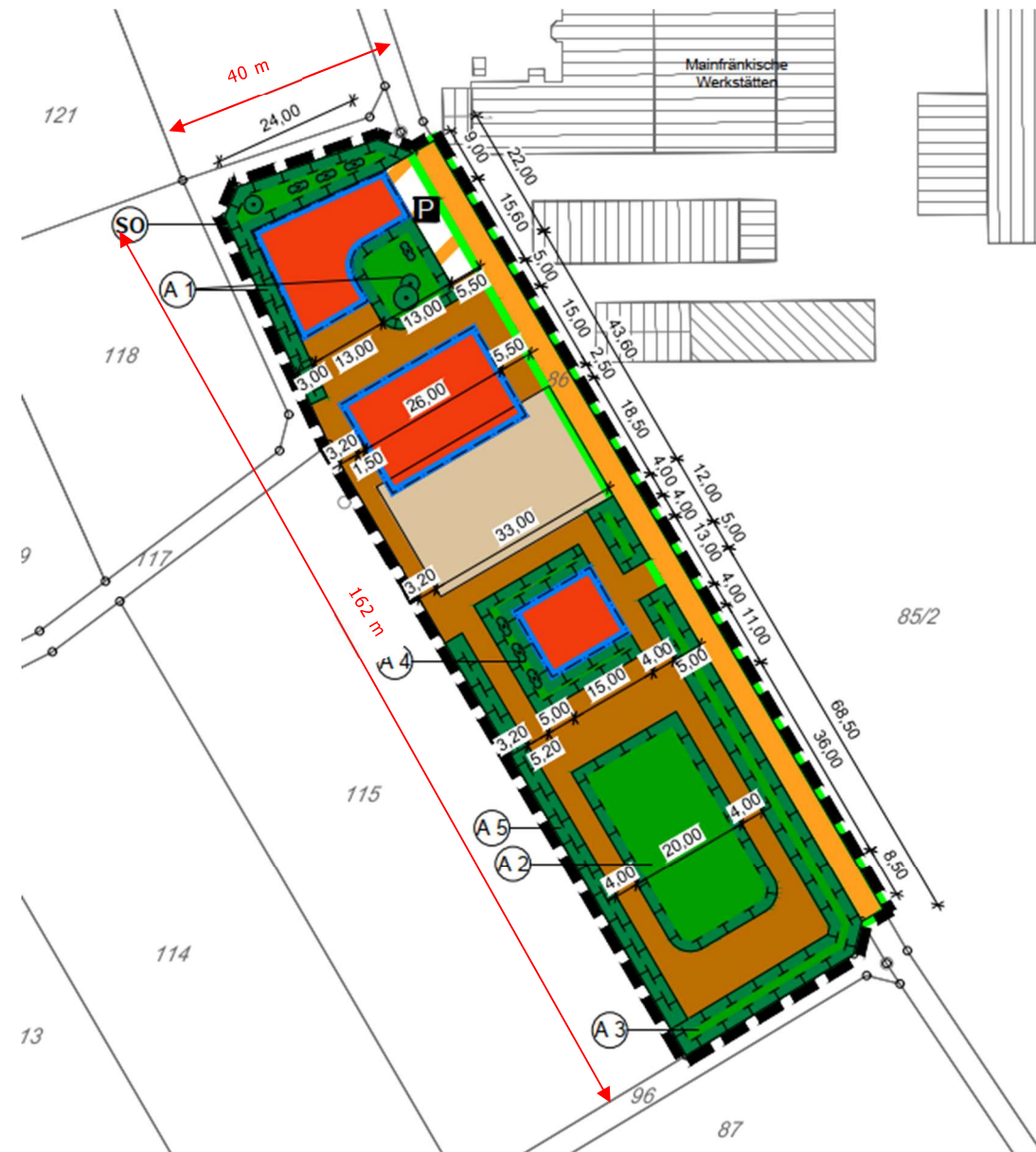


Abbildung 4 Übersichtslageplan Bebauungsplan „Reitanlage Schwarzenau Süd“

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

- |            |            |     |              |              |              |
|------------|------------|-----|--------------|--------------|--------------|
| Im Norden: | FISSt.-Nr. | 117 | (Teilfläche) | (Gemarkung   | Schwarzenau) |
| Im Osten:  | FISSt.-Nr. | 86  | (Teilfläche) | (Gemarkung   | Schwarzenau) |
| Im Süden:  | FISSt.-Nr. | 96  | (Teilfläche) | (Gemarkung   | Schwarzenau) |
| Im Westen: | FISSt.-Nr. | 115 | (Gemarkung   | Schwarzenau) |              |
|            | FISSt.-Nr. | 117 | (Teilfläche) | (Gemarkung   | Schwarzenau) |

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwarzenau:

*Tabelle 1 FSt.-Nr. der Gemarkung Schwarzenau im Geltungsbereich mit Nutzungsangaben*

<b>FSt.-Nr. der Gemarkung Schwarzenau</b>	<b>Bestehende Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
FSt.-Nr. 116	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet
FSt.-Nr. 86 (Teilfläche)	Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)	Sondergebiet

#### **4 Eigentumsverhältnisse**

Der Vorhabensträger erwirbt das Grundstück. Der Kauf des Grundstücks befindet sich derzeit in der Abwicklung. Ein notarieller Vorvertrag ist hierzu bereits geschlossen.

#### **5 Grundzüge der städtebaulichen Planung und Leitgedanken**

##### *5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP)*

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Der Markt Schwarzach am Main liegt im Landkreis Kitzingen, der laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2025 als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist (LEP, Anhang 2). Schwarzach am Main liegt am Rande der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Volkach Richtung Kitzingen.

Für den Markt Schwarzach a. Main gilt der Regionalplan Region Würzburg (2) in der Fassung vom 01.12.1985 mit den jeweiligen Änderungen. Der Markt ist als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Mittelzentren Kitzingen und Volkach.

Das Plangebiet grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Der Regionalplan enthält keine weiteren Darstellungen im Geltungsbereich.

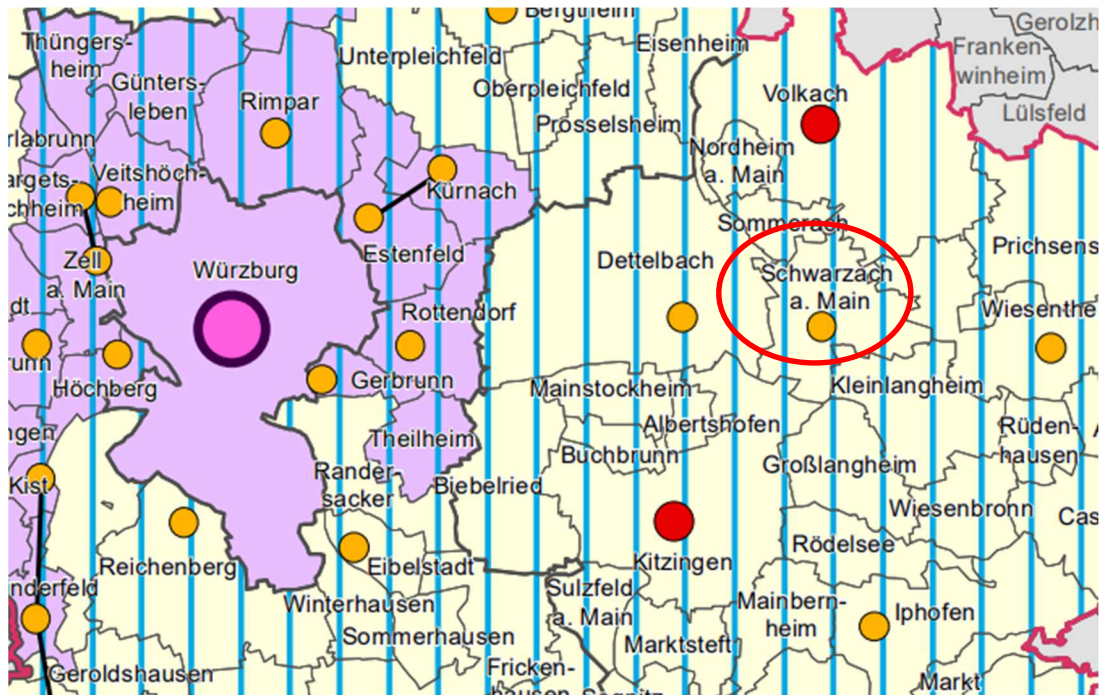


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“  
03.02.2023

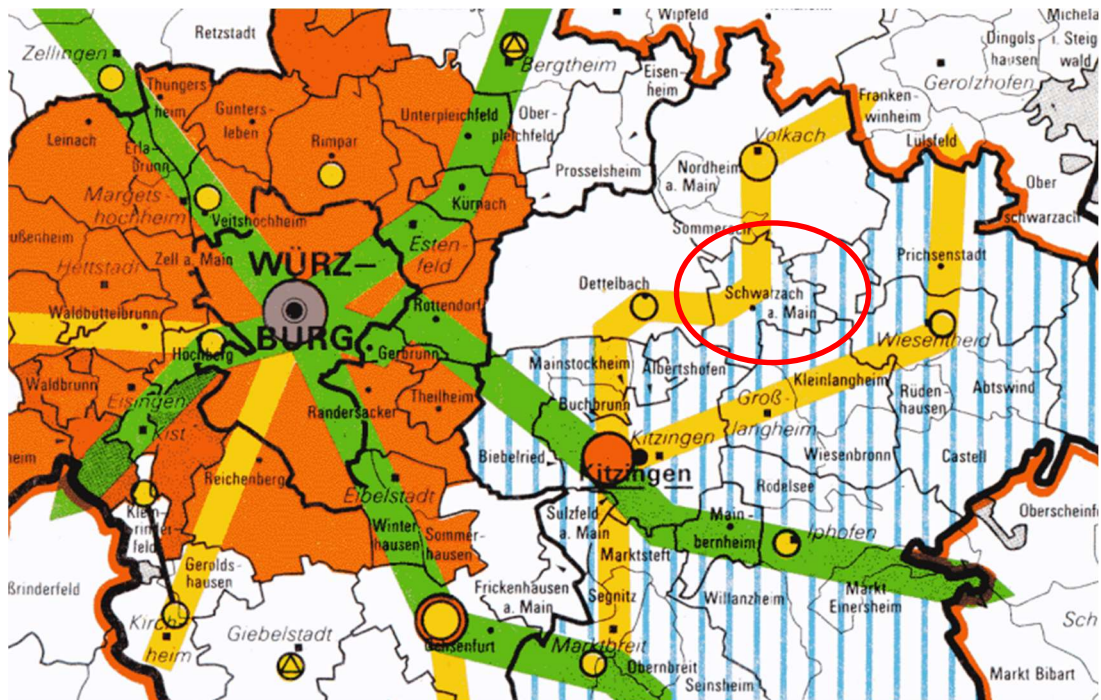


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“  
03.02.2023



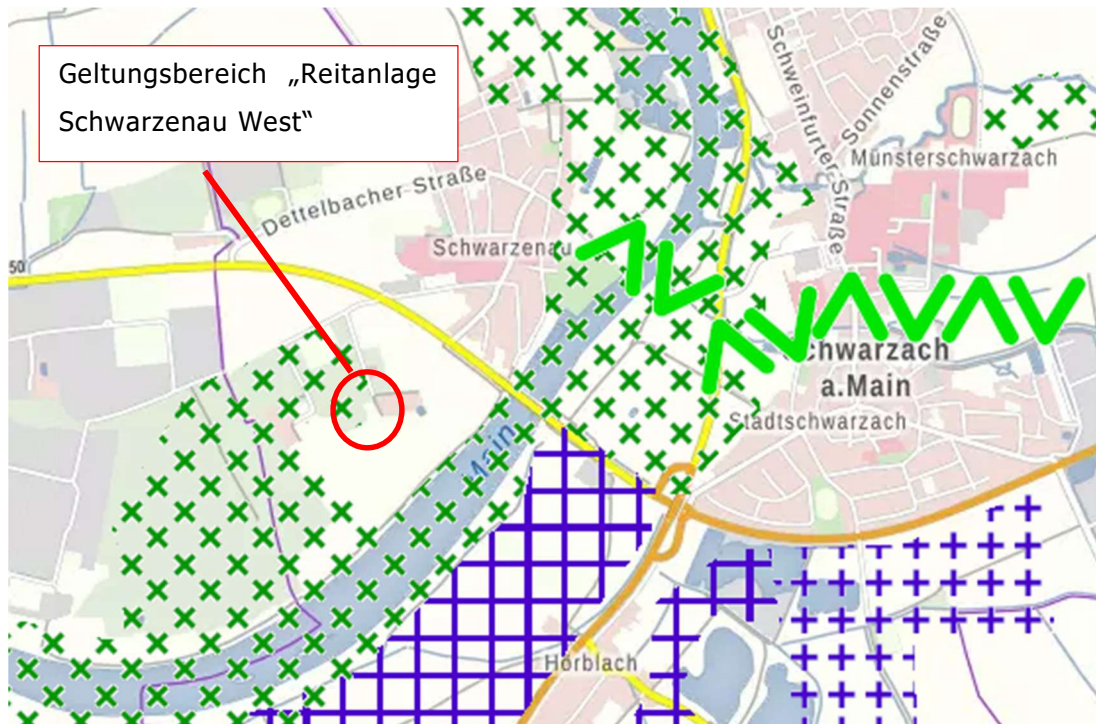


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Würzburg (2)  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

Bei der Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, handelt es sich um die am schwächsten strukturierte Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung ist dabei erstrebenswert.

Die Planung könnte grundsätzlich gegen den Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms verstoßen, da sie eine Streubebauung im Außenbereich zulässt, was zu einer Zersiedelung der Landschaft beiträgt. Es sollen daher keine Ansatzpunkte für weitere Planungen im Außenbereich entstehen.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie lediglich eine untergeordnete Bebauung zulassen. Diese soll sich in ihrer Form harmonisch in die Umgebung einfügen und dazu beitragen, einen dauerhaften menschlichen Aufenthalt (Wohnen) zu vermeiden. Anlagen, die der genannten Zweckbestimmung dienen, sind möglichst mobil zu gestalten.

## 5.2 *Städtebauliche Planung und Leitgedanke*

Wie in Kapitel 1 bereits beschrieben, handelt es sich bei dem Vorhaben um ein pädagogisch und therapeutisch ausgerichtetes Projekt zur ponygestützten Lern- und Naturförderung. Die Inhaberin, ausgebildete Grundschullehrerin und Reittherapeutin mit Weiterbildungen in tiergestützter Pädagogik, betreibt seit 15 Jahren einen Betrieb, der sich besonders auf Kinder mit Förderbedarf konzentriert. Leider wird der Pachtvertrag am bisherigen Standort nicht verlängert.

Therapeutisches Reiten ist eine anerkannte Form der Therapie, die insbesondere Menschen mit körperlichen, geistigen oder seelischen Beeinträchtigungen hilft. Durch die Integration von Tieren und der Bewegung im Freien können sowohl physische als auch psychische Fortschritte erzielt werden. Das Training richtet sich vor allem an Kinder mit Förderbedarf. Jedoch gibt es auch allgemeine Angebote für alle Kinder ab 4 Jahren. Die Kinder werden durch spezielle reitpädagogische Methoden spielerisch an das Reiten herangeführt. Auch Schulklassen und Kindergartengruppen werden einbezogen, um das Bewusstsein für die Natur zu schärfen. Dies geschieht nicht nur im wöchentlichen Turnus, sondern auch in vielen Ferienangeboten. Eine Kooperation mit den benachbarten Mainfränkischen Werkstätten ist ein Teil der Planungen.

Die Reitanlage soll auf die Gegebenheiten des Außenbereichs abgestimmt werden. Es handelt sich in keiner Weise um einen konventionellen Reitbetrieb. Die Pferde und Ponys, die in Offenstallhaltung leben, benötigen nur minimale bauliche Maßnahmen. Es werden mobile Strukturen wie Weidehütten, ein Aufenthaltsraum (mobiles Holzmodul), ein Materiallager und eine Lernwerkstatt sowie ein Reitplatz benötigt. Durch den Bau von nur kleinen baulichen Anlagen, fügt sich der Reitbetrieb in die Umgebung ein und beeinträchtigen das Landschaftsbild nur minimal. Die Gebäude sollen möglichst naturnah und landschaftsverträglich gestaltet werden, um die ländliche Prägung des Gebiets zu erhalten. Eine Wohnbebauung oder der Bau von großen Reithallen werden durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.



Abbildung 8 Naturnahe Pferdeumgebung



Abbildung 9 Beispiel für Dachbegrünte mobile Anlage zur Pferdehaltung

Das Vorhaben trägt nicht nur zur individuellen Förderung von Kindern bei, sondern auch zur ökologischen Aufwertung des Geländes und schafft einen naturnahen Lernort, der für die Region wertvoll ist. Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist deshalb die naturschutzfachliche Aufwertung des Geländes.



Gepplant sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, etwa durch die Schaffung von Biotopen oder Gehölzstreifen, um eine nachhaltige Entwicklung und den Schutz der Natur sicherzustellen. Zusätzlich können durch die Renaturierung von Teilflächen Lebensräume für bedrohte Tier- und Pflanzenarten entstehen (Permakulturgarten). Der Bau der Reitanlage ermöglicht eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung des Außenbereichs. Statt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die oftmals mit einem hohen Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln einhergeht, wird durch die Anlage eine extensivere, naturschonende Nutzung gewährleistet.

Durch die Lage im Außenbereich wird zudem eine räumliche Trennung zu Wohngebieten gewährleistet, wodurch keine Konflikte durch Lärm und Geruch oder erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

Zusammengefasst bietet die 08. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Reitanlage Schwarzenau Süd“ die Möglichkeit, eine sozial und therapeutisch wertvolle Einrichtung zu schaffen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügt und den Außenbereich naturschutzfachlich aufwertet.

## **6 Immissionsschutz**

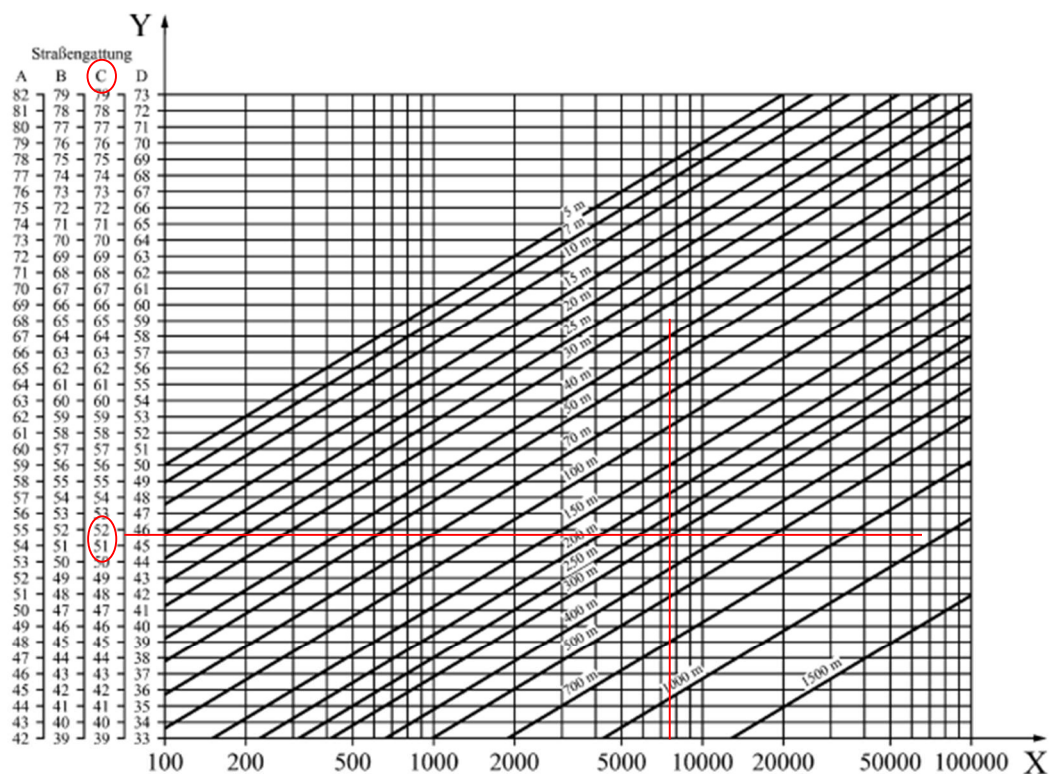
Nordöstliche des Geltungsbereichs verläuft in einem Abstand von 300 m die St 2450. Da für den Nachzeitraum keine Schutzbedürftigkeit besteht, da sich niemand auf dem Gelände aufhält, wird lediglich der Tageszeitraum betrachtet.

Laut der allgemeinen Straßenverkehrszählung 2021 (SVZ 2021, Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS) ermitteln sich die täglichen Verkehrsstärken der angrenzenden Staatsstraßen wie folgt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2021 der St 2450 (Zählstelle 62269104): 7592 Kfz/24 h

Die Anforderungen an den Lärmschutz im Städtebau sind in DIN 18005-1 geregelt. Für eine Abschätzung der Beurteilungspegel können die in Anhang B enthaltenen Diagramme verwendet werden.





**Legende**

- |   |   |
|---|---|
| X Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV)<br>(Kfz/24 h) | A Autobahn                                      |
| Y Beurteilungspegel (dB)  | B Bundesstraße                                  |
|   | C Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße |
|   | D Stadt- und Gemeindestraße                     |

Abbildung 10 DIN 18005, Anhang B - Bild B.1, Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Tag (berechnet nach RLS-19)

Nach Beiblatt 1 sind die Orientierungswerte für ein Sondergebiet abhängig von der Schutzbedürftigkeit. In dem vorliegenden Fall ergibt sich mit der vorhandenen Verkehrsstärke und einem Abstand von 300 m ein Beurteilungspegel von 51-52 dB (A). Dieser Wert liegt unter dem Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete (Verkehrslärm: 55 dB (A)). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass keine Belastung aus Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten ist.

Von den benachbarten Grundstücken sowie den Mainfränkischen Werkstätten sind keine Emissionen zu erwarten, die einer genaueren Untersuchung bedürfen.



Abbildung 11 Abstände zu den Flächen einer möglichen Bebauung

## 7 Planinhalt und Festsetzungen

### 7.1 Grundstückseinteilung und Baugrenzen

Die Grundstückseinteilung orientiert sich an den bisherigen Planungen. Es wird ein Baufenster in L-Form von ca. 24,00 m x 20,00 m für Aufenthaltsräume, ein Büro und einen Unterstand festgesetzt, welches 3,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze zu FSt.-Nr. 117 abgerückt ist. Daran schließt sich in östlicher Richtung eine Fläche für Parkplätze an. Die Anzahl der möglichen Parkplätze wurde großzügig gewählt, sodass keine Fahrzeuge auf dem Wirtschaftsweg parken und dieser somit freigehalten wird. Das mittig gelegene Baufenster mit den Maßen 24,0 m x 17,00 m dient der Errichtung eines überdachten Bereichs für Pferde, eines Materiallagers sowie eines Putzplatzes. Das Baufenster ragt in den Reitplatz hinein, sodass eine Unterstandsmöglichkeit bei schlechtem Wetter vorhanden ist. Südlich davon befindet sich der Reitplatz mit einer Größe von 33,0 m x 21,0 m. Das Baufenster (13,0 m x

15,0 m) im Süden des Plangebiets ist für eine mobile Rundbogenhalle zur Lagerung von Heu und zum Unterstand von landwirtschaftlichen Maschinen vorgesehen.

Die verbleibende Fläche dient als Paddock für die Freilaufhaltung der Pferde. Auf eine Führung der Pferde auf dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist von Seiten des Marktes abzusehen. Die Festsetzung dieser Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB (Paddock/Koppel) zeigt, dass eine Wegeführung der Pferde auf dem Grundstück vorgesehen ist.

Darüber hinaus sind zahlreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das Grundstück FlSt.-Nr. 86 (Gemarkung Schwarzenau).

#### *7.2 Nutzungsart im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)*

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Nutzungsart ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage“ festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs SO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen (vorzugsweise mobil)
- Anlagen zur Unterbringung von Pferden
- Reitplatz und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung
- Zäune und Einfriedungen
- Paddock/Koppel mit Grünflächen
- Naturmodule und Biotope

Der Bau einer Reithalle ist ausgeschlossen.

Zu den Anlagen die der Zweckbestimmung dienen zählen zum Beispiel Aufenthaltsräume, Büroräume, Unterstände, ein Elternwartebereich oder eine Lernwerkstatt. Diese Einrichtungen sind weitestgehend mobil konzipiert z.B. in Form von Bauwagen, Holzkonstruktionen oder in rückbaubarer Modulbauweise. Auch die

mobile Rundbogenhalle zur Heulagerung und zum Unterstand von landwirtschaftlichen Maschinen, fällt unter diesen Punkt.

Unter Anlagen zur Unterbringung von Pferden fällt der Stallbereich mit Materiallager sowie ein Putzplatz.

Nebenanlagen zur Pferdhaltung sind unter anderem mobile Weidezelte oder Heuraufen mit Dachbegrünung.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

*Tabelle 2 Art der baulichen Nutzung*

<b>Arte der baulichen Nutzung</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>Anzahl der Voll-geschosse</b>
SO	0,3	0,3	I

Gemäß § 17 BauNVO ist für ein Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angegeben. Für den Geltungsbereich wird dieser Wert bewusst reduziert, da eine geringere GRZ auf Grund der natürlichen Gestaltung des Geländes ausreichend ist.

Entsprechend den Zielsetzungen und der aktuellen Planung wird die Anzahl der Vollgeschosse (VG) auf maximal ein VG begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde dem angepasst.

#### 7.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 24 und §18 BauNVO)

Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 5,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe m ü. NN darzulegen.

Auch bei der Wahl der zulässigen Wandhöhe, liegt die aktuelle Planung zu Grunde. Im konkreten Fall die maximale Höhe des Stallbereichs.

#### 7.4 *Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

#### 7.5 *Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Mit den folgenden Festsetzungen wird den aktuellen Planungen entsprochen und eine Einschränkung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen sorgen dafür, dass sich die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

##### 7.5.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° bis 10° zulässig. Für mobile Gebäude und Unterstände sind auch Satteldächer und Rundbogendächer erlaubt.

Als Dacheindeckung sind einheitliche, naturrote bis naturbraune Blechprofile, eine Dachbegrünung oder Dacheindeckungen aus Kunststoff zulässig.

##### 7.5.2 Fassaden

Die Gebäudefassaden sind als Putz- und Holzfassade zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nur für Weidezelte und mobile Rundbogenhallen zulässig.

#### 7.6 *Nebenanlagen (§ 16 und § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m<sup>3</sup> sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Geltungsbereichs entsprechen.

Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass bauliche Anlagen und Gebäude bis zu einer gewissen Größe auch außerhalb der Baufenster zugelassen sind. Zu diesen Anlagen zählen z.B. Heuraufen mit Überdachung, Elternwartebereich und dauerhaft aufgestellte Weidezelte. Somit besteht ein gerechter Ausgleich zwischen einer flexiblen Bebauung des Grundstücks und einer möglichst geordneten Bebauung.

#### *7.7 Abgrabungen/Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

Im Zuge der Geländemodellierung sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

Das Gelände weist eine Höhendifferenz von ca. 4,1 m auf. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zur Geländemodellierung getroffen. Auch soll damit einer übermäßigen Geländeänderung entgegengewirkt werden.

#### *7.8 Einfriedungen und Abgrenzungen*

Die Abgrenzungen des Grundstücks zu den benachbarten Flurstücken und Abgrenzungen innerhalb des Grundstücks können hergestellt werden:

- ohne Einzäunung;
- mit Hecken (einheimische Gehölze, siehe Nr. 2 / Grünordnerische Festsetzungen);
- mit Holzlattenzäunen, maximale Höhe 1,80 m;
- mit Metallzäunen, maximale Höhe 1,80 m;
- mit Totholzhecken;
- abschnittswise Ziegelmauern und Bruchsteinmauern als Habitatelement mit einer maximalen Abschnittslänge von 10,0 m, maximale Höhe 1,20 m;

Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig.

Das Ziel, dass sich die Bebauung naturverträglich in die Umgebung einfügt, wird in der Gestaltung der Abgrenzungen umgesetzt (nähere Erläuterungen hierzu siehe Umweltbericht).

*7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Paddockplatten oder Kies) zu gestalten, um die Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten und die Versiegelung zu minimieren.

## **8 Maßnahmen der Erschließung**

*8.1 Verkehrskonzept*

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das Grundstück FlSt.-Nr. 86 (Gemarkung Schwarzenau).

*8.2 Abwasserableitung*

### Schmutzwasser

Es ist kein wirtschaftlicher Anschluss an das lokale Kanalnetz möglich, daher wird auf alternative Möglichkeiten zurückgegriffen. Toiletten sind als Trockentoiletten geplant. Dieses System wird bereits am jetzigen Standort praktiziert und es wurden gute Erfahrungen gemacht.

Sonstiges Grauwasser wird über ein natürliches Wasserreinigungssystem geklärt (Kleinkläranlage) und anschließend in das Grundwasser eingeleitet. Das sogenannte Phyto-Reinigungssystem nutzt Wasserpflanzen zur natürlichen Wasseraufbereitung. Diese sogenannten Wasserkleingärten gelten als effektiv und umweltfreundlich. Das gereinigte Wasser wird anschließend versickert.

Bei Grauwasser handelt es sich im rechtlichen Sinne um Schmutzwasser (vgl. § 54 WHG). Zum Einleiten des gereinigten Abwassers in das Grundwasser ist vor dem Beginn der Baumaßnahme ein wasserrechtlicher Antrag beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu stellen.



### Niederschlagswasser

Durch die getroffene Festsetzung zur versickerungsfähigen Gestaltung von Flächen, wird kein Oberflächenwasser gesammelt.

Das anfallende Dachflächenwasser wird über 2 x 10 m<sup>3</sup> große Zisternen gesammelt. Der Überlauf soll auf Fläche A1 versickert werden. Die Dachflächen sind kleiner als 500 m<sup>2</sup>.

### *8.3 Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß der bereits getroffenen Absprache durch den Anschluss an die private Leitung der Mainfränkische Werkstätten mig GmbH.

### *8.4 Energieversorgung*

Die Energieversorgung des Planungsgebietes mit Strom erfolgt entsprechend dem Versorgungsvertrag des Markts Schwarzach am Main mit der N-ERGIE Netz GmbH.

### *8.5 Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung*

Eine Fernmeldeversorgung erfolgt über den verfügbaren Anbieter.

### *8.6 Gasversorgung*

Eine Gasversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

## **9 Grünordnung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung**

### *9.1 Umweltbericht / Umweltprüfung*

Im Rahmen der Umweltprüfung zu Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen. Dazu ist ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist (Anhang 1).

### *9.2 Grünordnung*

Es sind stellenweise Gehölzpflanzungen von Bäumen und Hecken mit standortheimischen Arten festgesetzt, die das Sondergebiet gliedern und durchgrünen und gleichzeitig landschaftlich einbinden. Mit den Pflanzungen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

### *9.3 Artenschutzprüfung*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Die durchgeführte Artenschutzprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Als prüfungsrelevante Tierart verbleiben lediglich bodenbrütende Feldvögel. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird durch geeignete Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Vergrämung) vermieden.

### *9.4 Eingriffsregelung*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB. Zur fachlich und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt die Bearbeitung nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Bauministeriums (aktuelle Fassung, 2021).

Die im Umweltbericht ausführlich dargestellte Ermittlung ergibt einen Ausgleichsbedarf von rund 2.500 Wertpunkten. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden deutlich mehr Wertpunkte generiert, sodass der Eingriff qualitativ und quantitativ ausgeglichen ist und ein Überschuss entsteht, der als Ökokontomaßnahme für andere Vorhaben der Kommune genutzt werden kann (sh. Umweltbericht).

Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Sondergebiets Pflanzgebote (Bäume und Hecken, standortheimische Arten) festgesetzt, die das Baugebiet gliedern und landschaftlich einbinden sowie neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten. Außerdem werden Flächen zur Entwicklung von artenreichem Grünland sowie für die Anlage eines strukturreichen Permakulturgartens festgesetzt, die ebenfalls neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

## **10 Planungsrelevante Belange**

### *10.1 Denkmalpflege*

Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) nehmen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht. Diesbezüglich ist für den Geltungsbereich nichts bekannt und im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Boden- oder Flurdenkmäler eingetragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### *10.2 Belange der Geologie/Bodenverhältnisse*

Ein Bodengutachten bezüglich der Bodenverhältnisse liegt nicht vor und wird auf Grund der untergeordneten Bebauung nicht als erforderlich erachtet.

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

#### *10.3 Kampfmittelverdachtsfälle*

Es sind keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt.

#### *10.4 Landwirtschaft*

Da eine naturnahe Nutzung, die im weitesten Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung entspricht, für das Plangebiet festgesetzt wird, sind keine landwirtschaftlichen Belange benachteiligt.

#### *10.5 Brandschutz*

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen.

Die Versorgung von Löschwasser erfolgt über die Mainfränkische Werkstätten mig GmbH die sich in direkter Nachbarschaft befindet.

### **11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für das geplante Vorhaben stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung.

## **12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Erweiterung des Ferien- und Freizeitangebots in der Region, die das Bewusstsein von Kleinkindern bis hin zum Jugendalter für Natur und Umwelt schärft, würde das bestehende Programm bereichern.

Bei einer Nichtumsetzung der Planung würde dieses wertvolle Angebot nicht realisiert werden, wodurch die Chance verloren ginge, Kindern und Jugendlichen eine gezielte und nachhaltige Auseinandersetzung mit Natur und Umwelt zu ermöglichen. Ohne die Umsetzung würde die Region ein wichtiges Bildungsangebot vermissen, das nicht nur das Umweltbewusstsein stärkt, sondern auch zur Förderung einer verantwortungsvollen, naturverbundenen Lebensweise beiträgt. Diese Möglichkeit zur Persönlichkeitsentwicklung und zur Schaffung von Bewusstsein für ökologische Themen würde dann nicht in die bestehenden Programme integriert werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Familie ohne Alternative, und ihre Existenzgrundlage wäre gefährdet, da ein Verbleib am alten Standort ausgeschlossen ist. Ohne die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wären die notwendigen Ressourcen und Möglichkeiten für eine gesicherte Zukunft der Familie nicht gegeben. Die fehlende Umsetzung könnte somit zum Verlust der Existenzgrundlage führen.