

Gemeinde Retzstadt
Rathausplatz 5
97282 Retzstadt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“

Teil E: Begründung

Status: Entwurf

Index 1-0-0, Version 25.06.2026

Bebauungsplan

Index 1-0-0 vom 25.06.2026

rö ingenieure gmbh

Sedanstraße 15
97082 Würzburg

Tel. +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	5
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	6
C. Verfahrensart	6
D. Geltungsbereich	7
E. Bodenordnung	8
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	8
F.1 Lage des Gebietes und Topografie	8
F.2 Baugrund	9
F.3 Bauliche Nutzung	9
F.4 Bestehende Infrastruktur	9
G. Geplante bauliche Nutzung.....	9
G.1 Art der Bebauung	9
G.2 Abstandsflächen	10
G.3 Maß der Bebauung	10
G.4 Bauweise	10
G.5 Vollgeschosse	10
G.6 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachgauben.....	10
G.7 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt	11
G.8 Fassadengestaltung	12
G.9 Stellplätze	12
G.10 Geländeänderungen und Stützmauern	12
G.11 Stützmauern	12
G.12 Unzulässige Anlagen	12
G.13 Anwand- und Feldwege	12
G.14 Niederschlagswasser.....	13
G.15 Photovoltaik und Sonnenkollektoren	13
G.16 Besonderer Artenschutz/ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	13

Begründung

G.17 Bepflanzung.....	13
H. Erschließung.....	14
H.1 Versorgungsleitungen	14
H.1.1 Kanalisation	14
H.1.2 Wasserversorgung.....	15
H.1.3 Löschwasserversorgung	15
H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung.....	15
H.1.4 Telekommunikation.....	15
H.2 Straßen und Wege.....	15
H.3 Müllentsorgung	15
I. Finanzielle Auswirkungen.....	16
J. Ausgleichsflächen.....	16
J.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächenbilanz	16
K. Emissionen und Immissionen.....	18
L. Artenschutzrechtliche Prüfung	18
L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet.....	18
L.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	19
L.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen.....	19
M. Hinweise.....	19
M.1 Denkmalpflege	19
M.2 Versickerungseinrichtungen	19
M.3 Mutterboden	19
M.4 Emissionen durch Landwirtschaft	20
M.5 BauNVO, PlanZV, BayBO	20
M.6 Starkniederschläge.....	20
M.7 Reduzierung der Versiegelung	20
M.8 Niederschlagswasser	20
M.9 Bodendenkmalpflege.....	20
M.10 Oberboden	20

Begründung

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 07.11.2023
Anlage 2	Begehung Potentialabschätzung 21.04.2023
Anlage 3	Lärmschutzgutachten 12.03.2026

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	25.06.2026	bo	Entwurf

Verfahrensablauf

26.02.2026	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
___.___.2026	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
___.___.2026	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.___.2026 bis ___.___.2026	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.___.2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.___.2026	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___.___.2026	Genehmigung Satzungsbeschluss durch das Landratsamt
___.___.2026	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Retzstadt weist am nördlichen Ortsrand ein nicht störendes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aus. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs ist ein bereits bebautes Gebiet, welches im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans nutzungsspezifische Festsetzungen erhält.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Kapellenstraße“.

In den vorliegenden Unterlagen wird das nicht störendes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ mit ca. 0,66 ha Gesamtfläche behandelt.

Das neu ausgewiesene Gebiet schließt im Osten an ein allgemeines Wohngebiet an. An den anderen Grenzen des Geltungsbereichs schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Innenentwicklung der Gemeinde Retzstadt richtet sich nach der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Main-Spessart. In diesem Zusammenhang stehen zum einen Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen von Gebäuden, um das Ortsbild zeitgemäß weiterzuentwickeln und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren. Des Weiteren sollen Leerstände und Baulücken aktiv genutzt werden, um durch Nachverdichtung den Ortskern städtebaulich zu beleben.

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Retzstadt beläuft sich auf 1667 (Stand 12/2025).

Retzstadt liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 03.02.2023) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

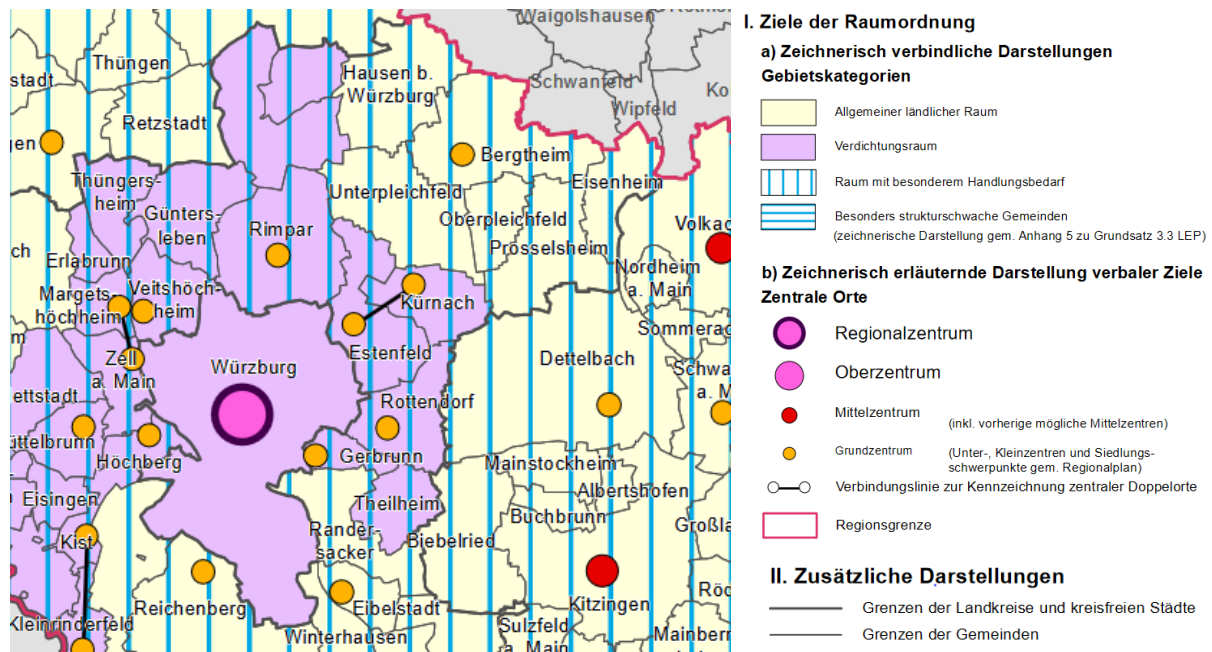


Abb. 1: Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern, Region Würzburg (03.02.2023)

Begründung

Nachfolgend sind landesplanerische Ziele für die Gemeinde Retzstadt aufgeführt:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Retzstadt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, nördlich des Zentralen Ortes Würzburg.

Durch die Lage des Geltungsbereichs ist eine ausreichend gute Zuordnung der Mischgebiets- und Gewerbegrundstücke zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet. Die Entfernung beträgt ca. 600 m Fußweg zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Grundschule) sowie zur Ortsmitte und wird demnach als ausreichend gering betrachtet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Goldbrunnenstraße“ liegt mit einem Fußweg von ca. 850 m, südöstlich des Planungsgebiets. Als unmittelbar an das Gebiet angrenzende Erholungsfläche kann die angrenzende Landschaft angesehen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Gebäude. Die sich auf der GE- und teilweise auch MI-Fläche befindlichen Hallen werden aktuell noch von einem Handwerker genutzt, sollen aber abgerissen werden und Platz für eine neue Nutzung schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich somit auf die bestehenden Dimensionen der Bebauung sowie die geplante neue Nutzung.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Ausweisung eines nicht störenden Gewerbegebiets und eines Mischgebiets in der Gemeinde ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Kapellenstraße“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2026 gefasst.

C. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von < 20.000 m² (6.000 m²), die Beeinträchtigung von Schutzgütern kann ausgeschlossen werden und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, dies wird beim nächsten Änderungsverfahren berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ebenso wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §

Begründung

6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist öffentlich bekannt zu machen und es ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt.

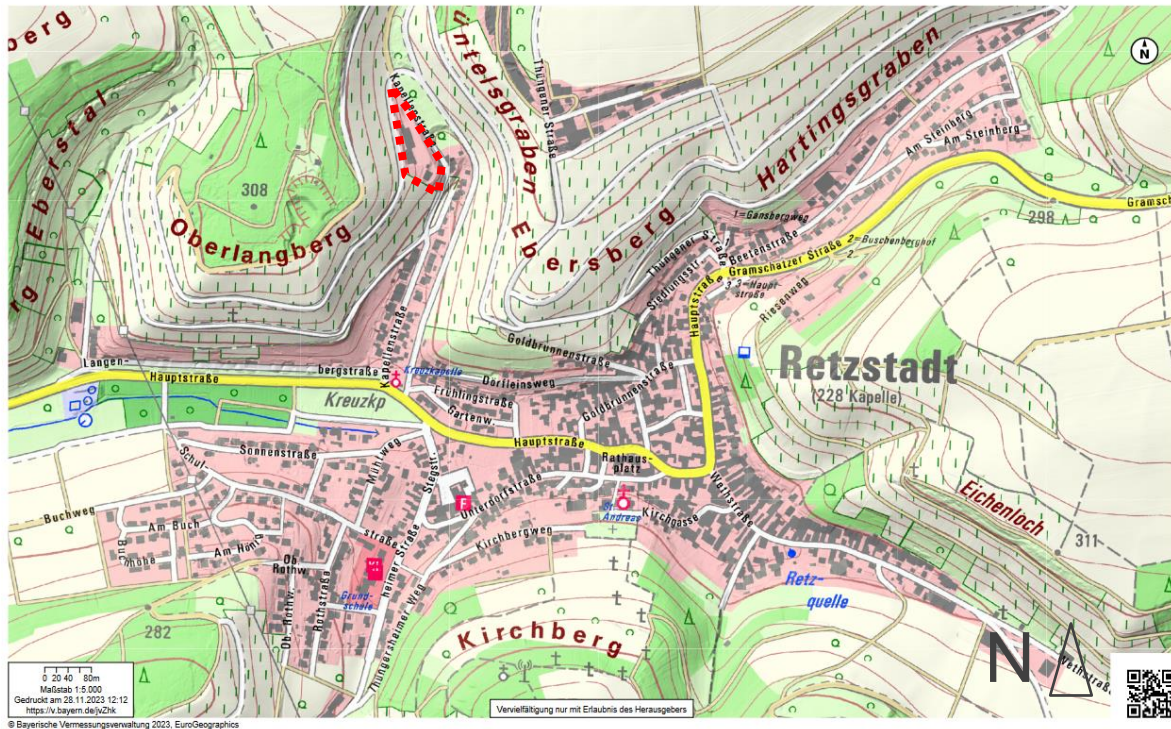


Abb. 2: Topographische Karte Gemeinde Retzstadt, Quelle: Bayernatlas
----- Geltungsbereich BBPL „Gewerbegebiet Kapellenstraße“

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende vollständige Flurstücke der Gemarkung Retzstadt:

Flurnummer: 3888, 3888/1

Diese Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit bereits als Gewerbe- und Wohnfläche genutzt.

Im Osten grenzt das bereits erschlossene Baugebiet „Kapellenweg“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ an, im Norden, Westen und Süden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im östlichen Geltungsbereich schließt die Erschließungsstraße „Kapellenstraße“ an das geplante Baugebiet an.

Begründung



Abb. 3: Lageplan

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,66 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Grundstück GE	0,10	15,15 %
Grundstücke MI	0,24	36,36 %
Private Grünfläche	0,27	40,90 %
Verkehrsfläche	0,05	7,58 %
Umgriff Geltungsbereich	0,66	100 %

E. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum einer Privatperson.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topografie

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ liegt ca. 600 m nördlich vom Ortskern der Gemeinde Retzstadt entfernt. Die bestehenden Gebäude und Objekte werden derzeit entsprechend ihrer Funktion genutzt (Lagerhalle, Wohngebäude).

Das Gelände hat eine Hauptneigung nach Osten. Das Planungsgebiet ist von Südwesten nach Nordosten mit ca. 8 m Höhendifferenz geneigt.

Begründung

F.2 Baugrund

Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt besteht der Untergrund aus unterem Muschelkalk. Ein Baugrundgutachten ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ derzeit nicht notwendig. Ggf. muss dieses zu einem späteren Zeitpunkt für die Planung der neuen Gebäude veranlasst werden.

F.3 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich bereits eine bauliche Nutzung in Form von aneinandergereihten Lagerhallen und einem Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Mischgebietsfläche ist mit einem Wohnhaus (ca. 167 m²) und zwei weiteren Nebengebäuden (jeweils ca. 30 m²) bebaut. Auf der Gewerbefläche befindet sich ein Hallengebäude mit einer Größe von ca. 905 m².

Die sich auf der GE- und teilweise auch MI-Fläche befindlichen Hallen werden aktuell noch von einem Handwerker genutzt, sollen aber abgerissen werden und Platz für eine neue Nutzung schaffen.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich ist bestehende Infrastruktur vorhanden. Der Anschluss der Trinkwasserleitungen sowie der Kanalisation ist bereits über die Kapellenstraße gegeben.

Die Verbindung zum Ortskern ist über die Kapellenstraße zwischen dem Geltungsbereich und der bestehenden Ortsbebauung sichergestellt.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist über die Haltestelle „Goldbrunnenstraße“ gegeben. Die Haltestelle befindet sich fußläufig ca. 850 m vom Geltungsbereich entfernt.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung vernetzter, öffentlicher Grünflächen, der Verwendung geeigneter ökologischer Elemente, nachhaltiger Entwässerungs- und Versickerungslösungen sowie der Beschränkung des Umfangs der versiegelten Flächen, durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl, so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden unterschiedliche Nutzungen festgesetzt.

Ein Teil der Fläche wird als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe.

Begründung

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der andere Teil wird als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind: Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

G.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

G.3 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und § 20 der BauNVO im

MI-Gebiet	3 Vollgeschosse	GRZ 0,3	GFZ 0,6
GE-Gebiet	BH = 10 m	GRZ 0,5	GFZ 1,0

G.4 Bauweise

Für den südlichen Teil der MI-Fläche wird die offene Bauweise festgesetzt, während für den verbleibenden Teil eine abweichende Bauweise gilt. Für die GE-Fläche wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelänge größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudelänge darf jedoch 75 m nicht überschreiten.

G.5 Vollgeschosse

Im WA-Gebiet sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

G.6 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Dachgauben

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Begründung

Die Dachneigung beträgt für Satteldächer 25 - 52°, für Pultdächer 0 - 25° und für Flachdächer 0-8°.

Für die Dacheindeckung sind alle Materialien zulässig.

Unabhängig von dem Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich die Farbtöne rot bis rot-braun, anthrazit sowie Grautöne zulässig. Kiesdacheindeckungen sind in abweichenden Farben zulässig. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse können innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Bei der Gestaltung von Dachgauben sind alle Formen zulässig.

G.7 Höheneinstellung der Gebäude, Bezugspunkt

Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt 10,00 m ab dem Bezugspunkt bis zur Außenkante bzw. Oberkante der Dachhaut.

In der GE-Fläche sind Bauhöhen bis zu 10 m möglich.

Der Bezugspunkt ist der festgesetzte topographisch Punkt auf der privaten Verkehrsfläche.

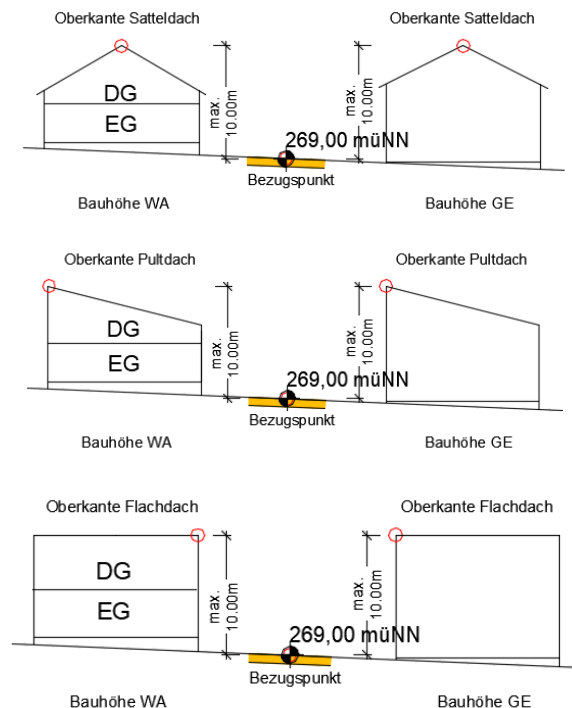


Abb. 4: Höheneinstellung baulicher Anlagen mit Definition Bezugspunkt

Begründung

G.8 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

G.9 Stellplätze

Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

G.10 Geländeänderungen und Stützmauern

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

G.11 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht direkt an Grundstücksgrenzen.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

G.12 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Zufahrten zum westlichen Wirtschaftsweg
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- neu hergestellte Böschungen steiler als 1:1,5
- Sockel als Einfriedung
- Unbeschichtete Metaldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

G.13 Anwand- und Feldwege

An das Baugebiet angrenzende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

Begründung

G.14 Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

G.15 Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Photovoltaik und Sonnenkollektoren sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen sowie ohne Aufständigung dgl. zulässig.

First und Traufe sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m freizuhalten.

Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung

G.16 Besonderer Artenschutz/ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es sind folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die Entfernung der Wellblechverschaltung sollte im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen (vorzugsweise im Zeitraum 11.09. bis 31.10. gemäß Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere).
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.

G.17 Bepflanzung

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich private Grünflächen. In Teilbereichen davon werden Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Hecken und Bäumen ausgewiesen. Zusätzlich wird die Pflanzung von fünf gebietsheimischen, standortgerechten und großkronigen Bäumen im Ausgleichsflächenplan festgesetzt.

Die Anpflanzungen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind auf privaten Grundstücksflächen spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme des

Begründung

Erschließungsstraßenbaus bzw. Nutzungsaufnahme der Grundstücke plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Eigentümer fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Dargestellte Standorte für Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs lässt sich unter J. Ausgleichsflächen sowie im zum Plan gehörigen Ausgleichsflächenplan finden.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt analog zum Bestand und wird nicht verändert. Bei Veränderung dessen sind die Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Die vorhandenen Abwasserkanäle (Anschlüsse Kapellenstraße) und Bauwerke sind für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser ausreichend hydraulisch dimensioniert.

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen empfohlen. Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Die Versickerung ist generell breitflächig und – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen (bei Veränderung) sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Begründung

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist bereits an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

H.1.3 Löschwasserversorgung

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für 1 h.

Das Löschwasser kann im Brandfall von der Zisterne im Sondergebiet Maschinen- und Lagerhallen (nördl. des Geltungsbereichs, Luftlinie ca. 180 m) mit 75 m³ Inhalt und dem im Süden gelegen Retzbach entnommen werden.

Zusätzlich steht der Unterflurhydrant UH 67 vor Grundstück Kapellenstraße 27 zur Verfügung.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Retzstadt wird mit elektrischer Energie der Bayernwerke versorgt.

Zur Versorgung des Gebietes dienen bestehende Leitungen.

H.1.4 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt.

Auf die vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationslinie, wird bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen.

H.2 Straßen und Wege

Es besteht bereits eine Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, die an die öffentliche Erschließungsstraße „Kapellenstraße“ anbindet. Eine Erschließung von Straßen und Fußwegen ist demnach nicht notwendig.

Sämtliche Wege im Geltungsbereich sind private Flächen, so dass der Unterhalt der Fußwege durch den Eigentümer durchgeführt wird.

Umliegende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Main-Spessart sichergestellt.

Begründung

I. Finanzielle Auswirkungen

Erschließungskosten sind im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes nicht notwendig, da das Gebiet bereits erschlossen ist.

J. Ausgleichsflächen

J.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Eine Ausweisung von weiteren Ausgleichsflächen ist nicht nötig, da das versiegelte Gebiet auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wird. Der Ausgleich erfolgt durch die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Hecken und Bäumen und die Pflanzung von fünf gebietsheimischen, standortgerechten und großkronigen Bäumen.

Bestand:

Der derzeitige Bestand besteht im Süden aus einem Wohn- und zwei Nebengebäuden sowie einem weiteren größeren Gewerbegebäude im Norden des Geltungsbereichs. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine private Verkehrsfläche.

Entwicklungsziel:

Im Rahmen der Ausgleichsflächenplanungen werden die bestehenden Flächen aufgewertet, um einem naturschutzrechtlichen Ausgleich Folge zu leisten.

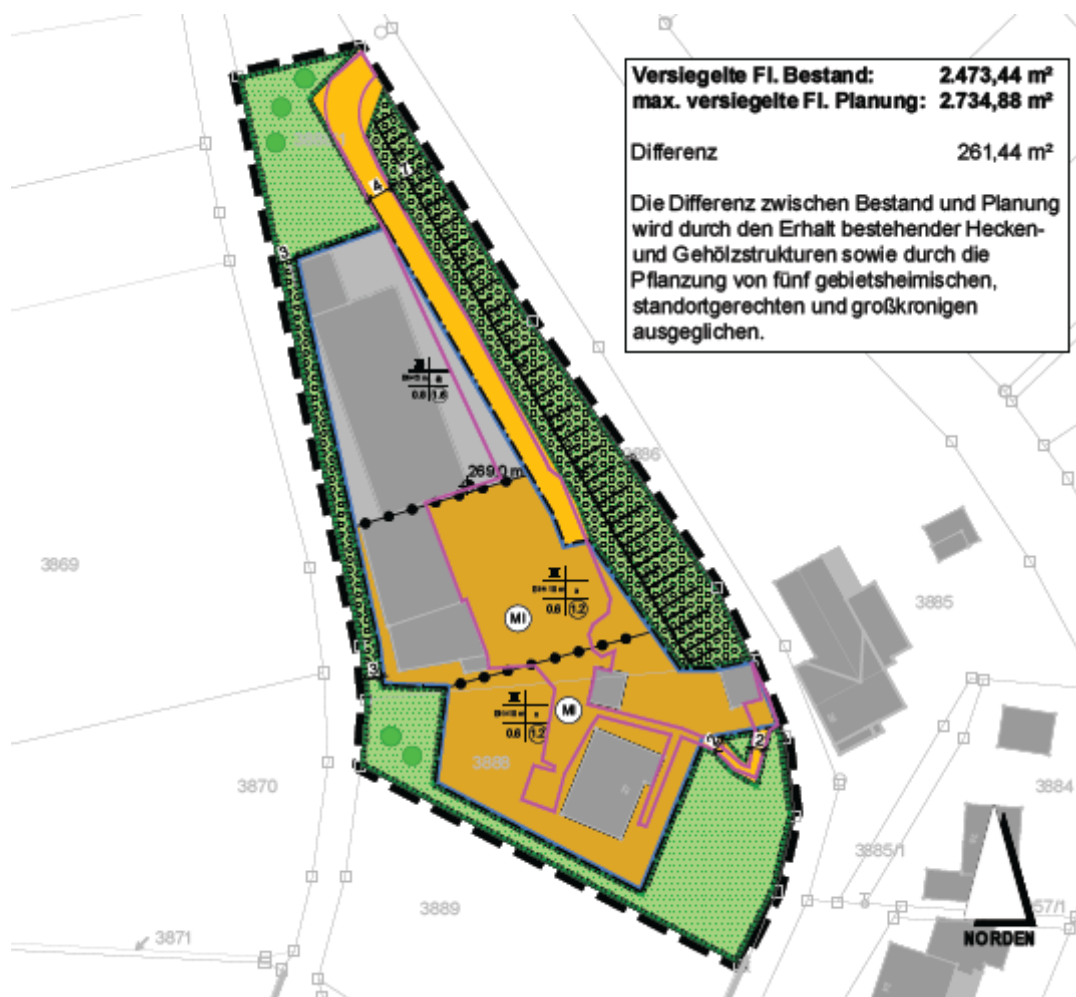
Die ausgewählten Flächen sollen neugestaltet und landschaftsoptisch aufgewertet werden.

Maßnahmen:

Die bestehenden Flächen sollen durch die Ausweisung von Flächen mit Bindung für Erhalt von Hecken und Bäumen und durch die Pflanzung von fünf gebietsheimischen, standortgerechten und großkronigen Bäumen aufgewertet werden.

Detaillierte Informationen sowie die Maßnahmen sind nachfolgend dargestellt (Ausgleichsflächenplan):

Begründung



ZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiet		Grünfläche
	Verkehrsflächen privat		Grünfläche inkl. erhaltendem Bewuchs
	Gewerbegebiet		Kontur Verkehrsfläche Bestand
	Geltungsbereich		geplanter Gebietsheimischer Baum

PROJ.-NR.: M23011S	PLANNR.: LA01	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kapellenstraße", Gemeinde Retzstadt	
INDEX: 1-0-0	DATUM: 25.06.2026	 97082 Würzburg, Sedanstraße 15 Telefon: +49 931 497378-0 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de	
GEZEICHNET: bo	BAUTIBL.: LA	PLANUNGSPHASE: Entwurf	
GEPRÜFT: mk	MAßSTAB: 1:500	PLANNHALT: Ausgleichsflächenplanung	

Abb. 5: Ausgleichsflächenplanung

Begründung

K. Emissionen und Immissionen

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen nach Art. 14 GG Bestandsschutz.

Eine Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel vom 12.03.2026 liegt vor (Anlage 2). Das Lärmschutzgutachten beruht auf der Ermittlung zulässiger Emissionen nach DIN 45691. Untersucht wurde zum einen der Erschließungsverkehr. Zum anderen wurde eine Machbarkeitsstudie der vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Die Ergebnisse wurden anhand der DIN 18005 in Verbindung mit der 16. BImSchV (Erschließungsverkehr) bzw. in Verbindung mit der TA Lärm (Gewerbenutzung) bewertet.

Durch die Entfernung von 150 m zwischen Geräuschemissionsort (Hallen im GE- und teilweise MI-Gebiet) und den Wohnhäusern in der Kapellenstraße ist nicht mit einer Ausschöpfung der zulässigen Richtwerte zu rechnen.

Aus den Berechnungen ergibt sich ein zulässiges Geräuschkontingent von LEK = 71 / 56 dB(A), was über typischen uneingeschränkten gewerblichen Nutzungen liegt. Eine Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan ist somit aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Der Schallimmissionsschutz kann durch einen Nachweis nach der TA Lärm sichergestellt werden.

Der Schallimmissionsschutz gegenüber den nächsten zu schützenden Nutzungen kann sowohl für gewerbliche Nutzungen auf der GE-Fläche als auch auf der MI-Fläche durch die TA Lärm sichergestellt werden.

Mit den zu Grunde gelegten Verkehrszahlen für den Erschließungsverkehr von insgesamt 16 Fahrzeugen (10 Pkw, 5 Trapo, 1 Lkw) tags und 4 Fahrzeugen (4 Trapo) nachts werden die für Verkehrslärmimmissionen maßgebenden WA-OW der DIN 18005 an den Immissionsorten entlang der Kapellenstraße tags um 9 dB unterschritten und nachts um bis zu 1 dB überschritten.

Die IGW der 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Zum Bestandsverkehr liegen keine Angaben vor, es ist jedoch nicht mit einer Ausschöpfung der IGW durch den Bestandsverkehr zu rechnen.

Die geplante Nutzung des Grundstücks durch den Betrieb Krautmann Elektrotechnik ist unkritisch. Es ist auch eine umfangreichere Nutzung möglich.

L. Artenschutzrechtliche Prüfung

L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet

Für den aufgestellten Bebauungsplan wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode erstellt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Gemäß der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz befinden sich im Plangebiet keine Einträge.

Begründung

Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie durch bestehende Nutzungsintensitäten (Grün- und Gartennutzung) gegeben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

L.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahme ist zur Vermeidung der Gefährdung von Fledermäusen zu beachten:

Die Entfernung der Wellblechverschalung sollte im Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen (vorzugsweise im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. gemäß Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere).

Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09..

L.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind nicht notwendig.

M. Hinweise

M.1 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

M.2 Versickerungseinrichtungen

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

M.3 Mutterboden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Begründung

M.4 Emissionen durch Landwirtschaft

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

M.5 BauNVO, PlanZV, BayBO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO, die PlanZV und die BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

M.6 Starkniederschläge

Geplante Gebäude sind so zu gestalten, dass infolge von Starkniederschlägen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Für bestehende Gebäude werden vergleichbare Maßnahmen empfohlen.

M.7 Reduzierung der Versiegelung

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

M.8 Niederschlagswasser

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

M.9 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bodendenkmäler.

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

M.10 Oberboden

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

Begründung

aufgestellt:

Würzburg, __.__.2026

.....
Jürgen Winkler
1. Bürgermeister
Gemeinde Retzstadt

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 07.11.2023

Begründung

Anlage 2

Begehung Potentialabschätzung 21.04.2023

Begründung

Anlage 3

Lärmschutzgutachten 12.03.2026