

Stadt Würth
Landkreis Miltenberg



1. Änderung eines Bebauungsplanes „Weidenhecken“

Begründung

Verfahrensübersicht:

- 16.12.2020 Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenhecken“.
- 27.09.2021 – 04.11.2021 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 27.09.2021 – 04.11.2021 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 02.05.2022 – 03.06.2022 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 02.05.2022 – 03.06.2022 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- xx.xx.xxxx Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Elsenfeld, 24.03.2022

Würth,



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

.....
(Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele	03
2.	Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	03
3.	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	05
3.1	Lage am bayerischen Untermain.....	05
3.2	Verkehrsanbindung.....	05
3.3	Bevölkerungsstruktur.....	06
4.	Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	06
4.1	Lage.....	06
4.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	06
4.3	Beschaffenheit.....	07
5.	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	08
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	08
5.2	Entwicklung aus dem Landschaftsplan.....	09
5.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	09
5.4	Bebauungsplan.....	10
6.	Planungsziel.....	10
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise und Baugrenzen.....	11
7.4	Sonstige Festsetzungen u. Nachrichtliche Übernahmen.....	11
8.	Landschaftspflege und Naturschutz	11
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
8.1	Trink- und Löschwasserversorgung	11
10.	Verfahrensschritte.....	12
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	12
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	12
10.3	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	15
10.4	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	15

1.0 Erfordernis der Planänderung und allgemeine städtebauliche Ziele

Die Stadt Wörth hatte im Jahre 2017 die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes am südöstlichen Rand der Gemarkungsgrenze geplant. Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Gemarkungsgrenze. Im Südwesten wird es von der B 469, im Südosten von der St 3259 begrenzt.

Die Stadt Wörth hat sich unter Abwägung der wirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange dazu entschlossen, die Belange zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen über die naturschutzfachlichen Belange zu stellen. Für den Verlust der Ackerflächen und den damit einhergehenden Verlust der Ackerflächen erfolgt ein Ersatz bzw. eine Kompensation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Stadt Wörth hat die erforderlichen Ersatzflächen bzw. die Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen arrondieren das vorhandene Gewerbegebiet und somit wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt. Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Planungsziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Neben der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, sowie hangparallele Durchgrünungsflächen, um das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ansprechend in das Landschaftsbild zu integrieren.

2.0 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Stadtratsbeschluss 16.12.2020:

Im Bereich des Bebauungsplanes Weidenhecken ist der Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen und privaten Grünflächen unterschiedlich geregelt. Ohne daß hierfür spezifische Gründe erkennbar sind, sind (unabhängig von der Art der Grünflächen) wurden 0, 3 oder 5 m festgesetzt.

Im Rahmen von Grundstücksverhandlungen ist dies thematisiert worden.

Dabei stellt sich die Frage, ob eine Harmonisierung durch Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll wäre.

Wenngleich die Untere Naturschutzbehörde bereits erklärt hat, daß von dort keine Bedenken bestehen, da der im Ursprungsverfahren nachgewiesene Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausreicht, um eine Reduzierung der Abstände zu kompensieren, wäre doch ein regelhaftes Änderungsverfahren mit entsprechenden Zeitläufen und finanziellen Aufwendungen durchzuführen.

Zusätzlich soll das Änderungsverfahren dazu genutzt werden, den öffentliche Grünstreifen nordwestlich der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße auf das Grundstück Fl.Nr. 9357 zu verlegen und den Geltungsbereich dementsprechend zu erweitern.

Da sich die Lage der Trafostationen geringförmig verändert hat, soll dies ebenfalls in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 16.12.2020, den Bebauungsplan „Weidenhecken“ mit den beschriebenen Zielsetzungen zu ändern.

Mail vom 15.12.2021:

Bei der Planung der Wasserversorgung wurde festgestellt das eine weitere Löschwasserzisterne benötigt wird, diese ist auf der Flurnummer 9400/24 zu berücksichtigen und einzuplanen.

Stadtratsbeschluss 16.03.2022:

Nach dem Ergebnis der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.11.2021 gewürdigt hat, soll in Kürze die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Dabei sollte nach Auffassung der Verwaltung noch eine weitere Änderung in das Verfahren einfließen:

Die derzeit geltende Planung setzt im Baugebiet mehrere größere private Grünflächen fest. Diese sind nicht Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, sondern wurden aus rein städtebaulichen Gründen festgesetzt, um die Niveauunterschiede des natürlichen Geländes ausgleichen zu können.

Dabei wurde nicht in den Blick genommen, daß diese Flächen nicht als Bauland gelten und damit für die betroffenen Grundstückseigentümer zu einer Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche führen. Dies hat bereits konkrete Verkaufsverhandlungen beeinflusst, da (aus Käufersicht verständlich) eine Reduzierung des Kaufpreises gefordert wurde. Nach den Erfahrungen aus anderen Baugebieten ist zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, daß die Grünstreifen tatsächlich nicht in der beabsichtigten Form hergestellt werden würden.

Nach Rücksprache mit dem planenden Büro empfiehlt die Verwaltung daher, die Festsetzung dieser privaten Grünflächen ersatzlos aufzuheben. Die Baugrenzen könnten dann nahtlos entlang der vorderen und hinteren Grundstücksgrenze durchgeführt werden. Auf seitliche Baugrenzen könnte verzichtet werden.

Der Stadtrat beschloß dem zu folgen. Der Änderungsentwurf soll vor der öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt werden.

3.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 Lage am bayerischen Untermain

Die Stadt Würth am Main ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Sie liegt im Nordwesten Bayerns südlich von Aschaffenburg. Würth liegt im Maintal, eingebettet zwischen den Hügeln von Odenwald und Spessart. Die Stadt befindet sich im Bereich des Mainvierecks am linken Mainufer, direkt gegenüber der Stadt Erlenbach am Main. Weitere Nachbargemeinden sind im Norden Obernburg am Main und im Süden Klingenberg am Main und im Westen die hessische Odenwaldgemeinde Lützelbach (Ortsteil Seckmauern).

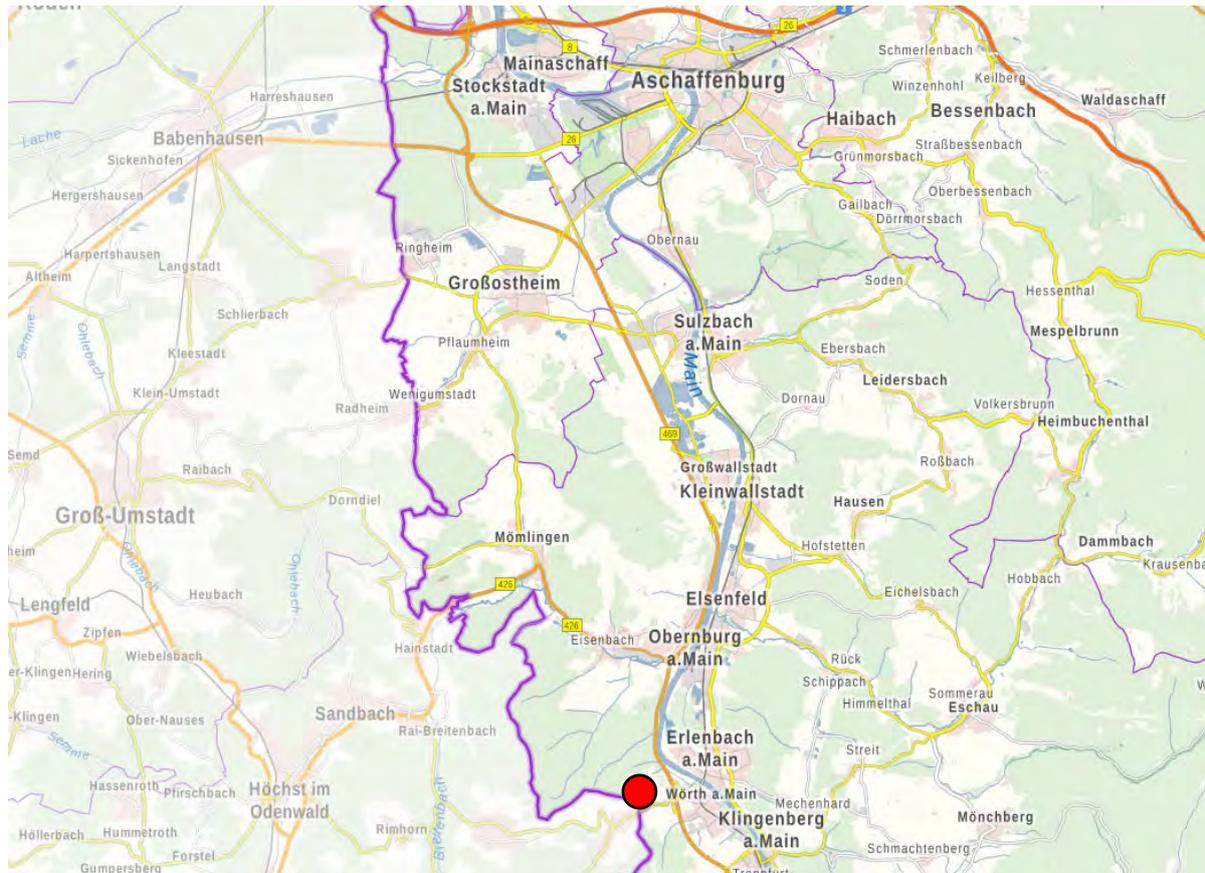


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße B 469 führt direkt an Würth am Main vorbei. Die Stadt ist von Norden über die Ausfahrt Lützelbach/Würth und von Süden über die Ausfahrt Klingenberg/Würth zu erreichen. Die mehrspurig ausgebaute Bundesstraße B 469 erlaubt eine schnelle Anbindung an die Autobahn BAB 3 Würzburg - Frankfurt.

Die Stadt Würth hat einen eigenen Haltepunkt im Schienennetz der Maintalbahn (Bahnstrecke Aschaffenburg–Miltenberg). Dieser Haltepunkt mit P+R-Parkplatz an der eingleisig ausgebauten Bahnstrecke wird von Regionalbahnen genutzt, die Züge des Regional-Express halten hingegen nur in den Nachbarstädten Klingenberg und Erlenbach.

Es besteht Anschluss an die Buslinien 67 (Haingrund–Würth–Klingenberg) der Verkehrsgesellschaft Untermain (VU).

Am Ufer des Mains führt der gut ausgebaute Main-Radweg entlang, der eine ausgedehnte Radtour von der Quelle des Mains bzw. bis zur Rheinmündung ermöglicht. Die Gesamtlänge des weitgehend ebenen Talwegs beträgt etwa 600 Kilometer.

Der Radweg in Würth ist gleichzeitig auch Teil des 3-Länder-Radwegs, der als 225 km langer Rundkurs durch die Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern verläuft und dabei auch den Flussläufen von Mümmling, Neckar und Main folgt.

Der Deutsche Limes-Radweg führt von den ehemaligen römischen Grenzbefestigungen am Mittelrhein, über den Taunus nach Süddeutschland bis zur Donau. Im Bereich des Untermains folgt der insgesamt 818 Kilometer lange Radweg dem Fluss.

Der parallel zur Schiene verlaufende kombinierte Fuß- und Fahrradweg auf der Eisenbahnbrücke nach Erlenbach erlaubt eine einfache Überquerung des Mains.

3.3 Bevölkerungsstruktur

In der Stadt Würth am Main leben derzeit ca. 4.800 Einwohner.

4.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

4.1 Lage

Das Baugebiet liegt an der südöstlichen Gemarkungsgrenze. Im Südwesten wird es von der B 469, im Südosten von der St 3259 sowie Trennfurter Siedlungsflächen begrenzt, im Nordosten schließen gewerbliche Flächen von Würth, im Nordwesten Ackerflächen an.

Die nach Nordosten etwas abgesetzte Fläche wird von der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und der Landstraße gerahmt.

4.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Weidenhecken“ i.d.F. vom 24.03.2022 umfasst insgesamt 25,30 ha.

An das Plangebiet schließen sich im Süden auf der Gemarkung Trennfurt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie die Gewerbeflächen und Parkplätze der Firma Wiegand an. Im Osten und Nordosten des Plangebietes liegen das Gewerbe- und Industriegebiet „Reifenberg“ und das Gewerbe- und Sondergebiet „Presentstraße“. Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m der Ortsrand der Stadt Würth mit MI- und WA-Gebieten. Im Nordwesten befindet sich ein Aussiedlerhof, der als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.



Abb. 2: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

4.3 Beschaffenheit

Das Gebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt standen in den Ackerflächen einige Obstbäume.

Die Geländehöhen liegen zwischen etwa 135 m NN im entlang der Landstraße und 160 m NN im Südwesten entlang der Bundesstraße B 469.



Abb. 3: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

5.2 Entwicklung aus dem Landschaftsplan



Der Landschaftsplan (LP, 1985) zeigt grundsätzlich die gleichen Darstellungen wie der Flächennutzungsplan. Ergänzend ist die landwirtschaftliche Fläche als entsprechende Vorrangfläche und die linsenförmige Grün- und Versorgungsfläche als Parkplatz gekennzeichnet, sowie die Versorgungsfläche an der „Alten Straße“ und die nordöstliche Gewerbefläche noch um die Eingrünung ergänzt. Außerdem ist der südöstliche Ortsrand mit Wohnbauflächen als Erholungsschwerpunktgebiet Nr. 1 mit Sport- und Spielflächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der darin zulässigen Nutzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes folglich Rechnung getragen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Weidenhecken“ in Wörth.



Abb. 5: Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

6.0 Planungsziel

Die in Punkt 2. 0 der Begründung aufgeführten Anlässe für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidenhecken“ sollen berücksichtigt werden und in den Änderungsentwurf eingearbeitet werden.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen, an den Grundzügen der Planung wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgehalten.

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung hat sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidenhecken“ nicht geändert und ist weiterhin gültig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidenhecken“ nicht geändert.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Auch die Bauweise wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidenhecken“ belassen.

Lediglich die Baugrenzen wurden modifiziert und sind gemäß den aufgeführten Gründen angepasst worden.

7.4 Sonstige Festsetzungen u. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Im Planungsgebiet wurden die bereits enthaltenen 3 Trafostationen mit einer Größe von 6*8m geringfügig versetzt.

8.0 Landschaftspflege und Naturschutz

Den in der Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht Rechnung getragen. Verwiesen wird auf die Anlage 3, zum Bebauungsplan „Weidenhecken“.

Der Bebauungsplan „Weidenhecken“ bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen und dargestellt. Details zu den Pflegemaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt, auf den hiermit verwiesen wird und der Teil der Begründung ist.

Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken geäußert, da der im Ursprungsverfahren nachgewiesene Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausreicht, um eine Reduzierung der Abstände zu kompensieren.

9.0 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen vorgesehen.

Es wurde geprüft, ob der Löschwasserbedarf direkt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann oder dieser über zusätzliche Löschwasserzisternen abgedeckt werden muss.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Gewerbe- und Industriegebieten der Löschwasserbedarf auf mindestens 96 m³/h über 2 Stunden anzusetzen. Bei Objekten, in denen die Umfassungen weder feuerbeständig noch feuerhemmend ausgeführt sind, ist der Löschwasserbedarf auf 192 m³/h zu erhöhen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 331 auszubauen.

Nach Prüfung wurde festgestellt dass eine weitere Löschwasserzisterne gebaut werden muss. Diese wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 9400/24 gebaut.

10.0 Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat am 16.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenhecken“ beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1297 vom 24.09.2021 bekannt gemacht.

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 04.11.2021 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.09.2021 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1297 hingewiesen.

Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 04.11.2021 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an dem Bauleitverfahren beteiligt:

- 10.2.01 Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- 10.2.02 Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- 10.2.03 Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- 10.2.04 Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 10.2.05 Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- 10.2.06 Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- 10.2.05 Landratsamt Miltenberg. - Kreisbrandinspektion
- 10.2.06 Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
- 10.2.07 Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- 10.2.08 Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- 10.2.09 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 10.2.10 Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg
- 10.2.11 Direktion für ländliche Entwicklung, Würzburg
- 10.2.12 Handwerkskammer für Unterfranken, Aschaffenburg
- 10.2.13 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
- 10.2.14 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Dienststelle Aschaffenburg
- 10.2.15 Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- 10.2.16 Deutsche Telekom AG, Würzburg
- 10.2.17 ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- 10.2.18 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 10.2.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
- 10.2.20 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Abt. f. Vor- u. Frühgeschichte, Würzburg
- 10.2.21 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
- 10.2.22 Gasversorgung Unterfranken
- 10.2.23 Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- 10.2.24 Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Würzburg
- 10.2.25 Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Miltenberg, Erlenbach
- 10.2.26 Stadt Klingenberg
- 10.2.27 Bayer. Versicherungskammer, Abteilung Brandversicherung
- 10.2.28 Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 10.2.29 DB Services Immobilien GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Landratsamt Miltenberg

Das LRA verweist auf eine zwischenzeitlich eingetretene Änderung des BauGB, die redaktionell zu berücksichtigen wäre.

Beschluß:

Die Änderung wird eingearbeitet.

Das Landratsamt Miltenberg empfiehlt, den Änderungsplan auf die tatsächlich vorgesehenen Änderungen zu beschränken und im übrigen auf die weiterhin geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu verweisen. Begründet wird dies zum einen mit der Notwendigkeit, daß der Umfang der rechtlichen Änderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen direkt aus den Planunterlagen ersichtlich sein muß, zum anderen müßte sonst der Stadtrat über alle Festsetzungen der Planung einen neuen Abwägungsprozeß durchführen.

Beschluß:

Der Empfehlung wird gefolgt.

Aus naturschutzrechtlicher, immissionsschutzrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung. Allerdings werden verschiedene Hinweise zum Umgang mit Mutterboden und Erdaushub gegeben, mit denen schonend umzugehen ist.

Beschluß:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden beachtet.

Hinsichtlich des Wasserschutzes wird auf die Stellungnahme des WWA verwiesen. Aus Sicht des Brandschutzes wird dringend empfohlen, für Geschosse mit Aufenthaltsräumen über 7 m Höhe (Fußbodenoberkante über natürlichem Gelände) einen zweiten baulichen Rettungsweg zu fordern. Zwar stehe in Trennfurt eine Drehleiter zur Verfügung, jedoch müsse aufgrund von Verkehrsbehinderungen mit Verzögerungen beim Eintreffen des Fahrzeugs gerechnet werden.

Im Quartier 7-10 sollte eine Löschwasserversorgung von 192 m³/h über zwei Stunden sichergestellt werden. Vorteilhaft sei die Versorgung mit zwei unabhängigen Wasserleitungen zur Begrenzung der Rohrdimension und zur Verringerung von Druckverlusten bei großvolumiger Entnahme. In die Planung sollten Überflurhydranten einbezogen werden, da diese nicht von parkenden Fahrzeugen verstellt werden könnten.

Beschluß:

Eine Gefährdung der gesetzlichen Hilfsfrist konnte im Planungsgebiet noch nicht festgestellt werden und ist gerade für die Drehleiter aufgrund der relativen Nähe zum Standort Trennfurt auch nicht zu befürchten. Die Notwendigkeit zweiter baulicher Rettungswege ergibt sich aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Hinweise werden (erst) bei umfassenden Maßnahmen an der technischen Infrastruktur beachtet.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das Wasserwirtschaftsamt bittet um Mitteilung, ob der dort vorliegende Antrag auf Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für den ehemaligen Brunnen der Stadt Klingenberg aus der Datenbank entfernt werden soll. Für den vorgesehenen Rückbau seien ein Rückbaukonzept und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für den auf Fl.Nr. 9352 befindlichen weiteren Brunnen bittet das Wasserwirtschaftsamt um Mitteilung, ob dieser in Nutzung ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre er ebenfalls zurückzubauen.

Beschluß:

Der Antrag für das Wasserschutzgebiet (der nicht von der Stadt Wörth gestellt wurde) soll für gegenstandslos erklärt werden. Dem WAA wird mitgeteilt, daß der weitere Brunnen zur Brauchwasserversorgung des Sportgeländes genutzt wird.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung verweist das Wasserwirtschaftsamt auf die Notwendigkeit, diese am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren. Vorrangig seien Versickerung von Niederschlagswasser und dessen Einleitung in Oberflächengewässer gegenüber einer Einleitung in die Kanalisation. In der Schmutzfrachtberechnung des AMME aus dem Jahr 2019 sei das Plangebiet nicht berücksichtigt. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob die vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen ausreichend dimensioniert seien. Das Wasserwirtschaftsamt sieht die Stadt in der Pflicht, eine entsprechende Neuaufrstellung der Schmutzfrachtberechnung zu veranlassen. Grundsätzlich sei die Flächenversiegelung zu minimieren.

Beschluß:

Die Konzeption der Entwässerung des Baugebietes wurde bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes sowohl mit dem Wasserwirtschaftsamt als auch mit dem Abwasserzweckverband ausführlich abgestimmt. Nachdem die aktuelle Änderung keine Auswirkungen auf die Entwässerung hat, sind Anpassungen derzeit nicht veranlaßt. Gleichwohl wird der AMME auf die Frage der Schmutzfrachtberechnung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt rät, eine Grundvorsorge zum Schutz vor Starkregenereignissen vorzusehen. Dabei sollen Gebäude bis 25 cm über Geländeoberkante so gestaltet werden, daß oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Beschluß:

Der Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Das ADBV weist darauf hin, daß der Kartenstand des Entwurfs nicht dem aktuellen Stand vom Oktober entspricht.

Beschluß:

Die Kartengrundlage wird aktualisiert.

Das ADBV weist darauf hin, daß die auf dem Grundstück Fl.Nr. 9400/24 befindliche Löschwasserzisterne im Plan nicht dargestellt ist.

Beschluß:

Die Zisterne ist im Plan als öffentliche Anlage zur Löschwasserversorgung darzustellen.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt oder sich nicht geäußert.

10.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1312 hingewiesen.

10.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 03.06.2022 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB an dem Bauleitverfahren beteiligt:

- 10.4.01 Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- 10.4.02 Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- 10.4.03 Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- 10.4.04 Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 10.4.05 Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- 10.4.06 Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- 10.4.05 Landratsamt Miltenberg - Kreisbrandinspektion
- 10.4.06 Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
- 10.4.07 Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- 10.4.08 Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- 10.4.09 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 10.4.10 Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg
- 10.4.11 Direktion für ländliche Entwicklung, Würzburg
- 10.4.12 Handwerkskammer für Unterfranken, Aschaffenburg
- 10.4.13 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
- 10.4.14 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Dienststelle Aschaffenburg
- 10.4.15 Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- 10.4.16 Deutsche Telekom AG, Würzburg
- 10.4.17 ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- 10.4.18 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 10.4.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
- 10.4.20 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Abt. f. Vor- u. Frühgeschichte, Würzburg
- 10.4.21 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
- 10.4.22 Gasversorgung Unterfranken
- 10.4.23 Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- 10.4.24 Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Würzburg
- 10.4.25 Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Miltenberg, Erlenbach
- 10.4.26 Stadt Klingenberg
- 10.4.27 Bayer. Versicherungskammer, Abteilung Brandversicherung
- 10.4.28 Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 10.4.29 DB Services Immobilien GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg