

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Marktgemeinderates Kreuzwertheim

Sitzung vom: 08.10.2024

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 1

2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wiebelbach III": Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB, Behandlung von Anregungen und Abwägung

Sach- und Rechtslage:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Bürgermeister Thoma Herrn Landschaftsarchitekt Martin Beil. Dieser geht in eigenen Worten auf die einzelnen Einwendungen und Abwägungsvorschläge ein.

A frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 i. V. m § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB

Behandlung von Stellungnahmen und Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen die folgenden Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Einwendungen ein.

	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben / Anregungen vom	ohne Einwände / Anregungen / Äußerungen	mit Einwänden / Anregungen / Äußerungen
1.	Amt für Digitalisierung Breitband u. Vermessung, Erthalstraße 1, 97817 Lohr	---		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstraße 51 97753 Karlstadt	08.02.2024		X
3.	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	11.12.2023	X	
4.	Bayerischer Bauernverband Werner-von-Siemens-Str. 55a, 97076 Würzburg	---		
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	19.12.2023		X
6.	Bayernwerk GmbH Netzcenter Marktheidenfeld Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld	19.12.2023	x	
7.	Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken Postfach 110 165 95420 Bayreuth	---		

8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.12.2023	X	
9.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	---		
10.	Bund Naturschutz in Bayern	---		
11.	Deutsche Telekom	17.01.2024		X
12.	Gasversorgung Unterfranken	---		
13.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Städtebau Immissionsschutz Naturschutz Wasserrecht / Bodenschutz Kreisstraßenverwaltung	02.02.2024		X
14.	Industrie- und Handelskammer Ufr.	19.01.2024	X	
15.	Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde	10.01.2024	X	
16.	Regionaler Planungsverband Würzburg, im LRA MSP, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt	10.01.2024	x	
17.	Landesbund für Vogelschutz Marc Sitkewitz, Mainländer 8, 97209 Veitshöchheim	---		
18.	Luftamt Nordbayern – Reg. von Mittelfranken	29.12.2023	X	
19.	PLEdoc GmbH Postfach 120255 45312 Essen	20.12.2023	X	
20.	Gemeinde Hasloch	14.12.2023	X	
21.	Markt Triefenstein	23.01.2024	X	
22.	Staatliches Bauamt Würzburg Postfach 55 20 97005 Würzburg	---		
23.	Transnet BW	20.12.2023	x	
24.	Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH	19.01.2024	x	
25.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	22.01.2024		X
26.	Stadt Marktheidenfeld	30.01.2024	X	
27.	Stadt Wertheim	---		

28.	Stadtwerke Wertheim	21.12.2023		x
29.	Zweckverband Fernwasserversorgung	---		

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Lohr am Main
- Bayerischer Bauernverband Ufr., Würzburg
- Bergamt Nordbayern – Reg.v.Obfr., Bayreuth
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Bund Naturschutz in Bayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Stadt Wertheim
- Zweckverband Fernwasserversorgung

Keine Bedenken oder Einwendungen erhoben haben:

- Gemeinde Hasloch
- PLEDOC
- Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Region 2
- Stadt Marktheidenfeld
- Transnet BW

Die folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Diese werden wie folgt behandelt.

1. AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN KARLSTADT

Schreiben vom 08.01.2024

Es sind ausschließlich bereits als Gewerbegebiet festgelegte Grundstücke betroffen. Da keine Ausgleichsflächen notwendig sind, entsteht durch die Maßnahme insgesamt kein neuer Flächenverlust.

Wie das Planungsbüro richtig festgestellt hat, handelt es sich um sandige Lehme mit Boden- und Ackerzahlen von 54, also um Böden mit hoher Bonität. Falls der Oberboden nicht anderweitig Verwendung findet, sollte er auf landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgebracht werden.

Die im Osten, Norden und Nordosten angrenzenden Flächen müssen während der Bauphase jederzeit gut erreichbar sein.

Eine Verschmutzung der Bestände durch z.B. Staub ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung) zu vermeiden.

Den Nutzern der Gewerbeflächen ist zu vermitteln, dass von landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm- und Staubemissionen, nicht nur bei der Ernte, hinzunehmen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Nutzung des anfallenden Oberbodens sind bereits gesetzlich geregelt und zu beachten.

Die gegenseitige Rücksichtnahme im Hinblick auf den Schutz der landwirtschaftlichen Feldfrucht einerseits und Toleranz von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung andererseits ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern einvernehmlichen Zusammenlebens. Besondere Hinweise hierzu erübrigen sich damit.

Durch die Randeingrünung können zudem mögliche Konflikte gemindert werden.

Die Gemeinde behält sich aber vor insbesondere die Bauwerber auf die erforderliche gegenseitige Rücksichtnahme hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

2. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Schreiben vom 19.12.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

3. BAYERNWERK NETZ GMBH

Schreiben vom 19.12.2023

Im Bereich des oben genannten Bebauungsplans verlaufen derzeit keine Versorgungsanlagen (Strom, Gas und Datenleitungen) unseres Unternehmens. Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ in der Fassung vom 14. November 2023 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschlussvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen und ggf. berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

4. DEUTSCHE TELEKOM

Schreiben vom 17.01.2024 (korrigierte Angabe – 17.01.2023)

Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH

(nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich, im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur, 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume,

unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Beschlussvorschlag:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden bei den weiterführenden Planungen beachtet.
Die vorgeschlagene Festsetzung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

5. LANDRATSAMT MAIN-SPESSART, KARLSTADT **Schreiben vom 19.01.2024 / 02.02.2024**

Bauleitplanung:

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. In jeder Satzung soll ihre besondere **Rechtsgrundlage** angegeben werden. Zur Vereinfachung bietet es sich an die Rechtsgrundlagen § 9 BauGB und Art. 81 BayBO vorab als Überschrift der Zeichenerklärung anzugeben. Anderenfalls sind alle spezifischen Rechtsgrundlagen bei jeder Festsetzung zu nennen.
2. Jedes Grundstück im Gebiet des Bebauungsplans muss in ausreichender Dimensionierung über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen sein. Im westlichen Teilbereich besteht daher folgendes zentrale Problem: Eine gesicherte Erschließung liegt nicht vor, wenn es sich bei Fl.-Nr. 288/1 um ein Privatgrundstück handelt (vgl. Begründung S.6) und keine entsprechenden Dienstbarkeiten vorliegen. Doch selbst wenn Fl.-Nr. 288/1 ein öffentliches Straßengrundstück wäre, wären durch den Wegfall eines Teils der Erschließungsstraße die zwei neuen Grundstücke östlich der Flurstücke 289/1 und 286/1 nur über wenige Meter erschlossen. Die Verwirklichung von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB ist aber nur bei gesicherter Erschließung möglich. Da die Grundstücke ggf. nicht in ausreichender Weise an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, können hier weitergehende Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung in den Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden. Wir empfehlen dringend, die Planung anzupassen, um eine ausreichend dimensionierte und öffentlich-rechtliche gesicherte Erschließung zu gewährleisten.
3. In der bisherigen Planung war das gesamte Durchfahren des Plangebiets aufgrund der durchgängigen Erschließungsstraße möglich. Nunmehr sind zwei Stichstraßen vorhanden bzw. vorgesehen. Es bleibt dabei unklar, wie Fahrzeuge, die in eine der Stichstraßen eingefahren sind, auch wieder auf die Kreisstraße bzw. auf die Ortsstraße Krautäcker ausfahren können. Es sind derzeit keine Wendemöglichkeiten im Straßenraum eingeplant. Es ist nämlich nicht davon auszugehen bzw. es kann auch nicht sichergestellt werden, dass ein Wenden auf den privaten Baugrundstücken immer möglich ist. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Eigentümern und Gemeinde (vgl. Begründung S.6) entsprechen nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschließung. Auch diesbezüglich ist eine Umplanung dringend angeraten.
4. Zur Verdeutlichung, dass auch die Baugrenzen und die Verkehrsflächen angepasst werden, sollte deren textliche Beschreibung wie bei der Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße in Rot mit dem Zusatz „angepasst“ dargestellt werden.

5. Auf dem Plan sind Sichtdreiecke eingezeichnet. Bei der entsprechenden Festsetzung unter Verkehrsfläche muss das Planzeichen noch eingefügt werden.
6. In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind zudem im westlichen Geltungsbereich Sichtdreiecke eingezeichnet. Diese sind im Plan der 2. Änderung nicht dargestellt. Die ist zu prüfen.
7. Im Bereich der Zufahrt zu Kreisstraße ist zudem eine blaue Linie auf dem Plan enthalten, Ausführungen hierzu fehlen allerdings.
8. Das Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße ist im Plan nicht sehr deutlich zu erkennen. Insbesondere südlich der Kreisstraße ist der Verlauf wegen der Überlagerung mit dem Geltungsbereich der Änderung kaum zu erkennen. Hier sollten Anpassungen vorgenommen werden.
9. Für das Planzeichen der Bestandsgebäude ist im Plan und bei den Festsetzungen derselbe Farbton zu wählen.
10. Insgesamt wäre es für die Lesbarkeit der Festsetzungen wünschenswert, wenn das Luftbild auf dem Plan entfällt.
11. Die Forderung von Bepflanzungsplänen als Festsetzung im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Im vorliegenden Fall wurde dies in einem Hinweis gefordert. Der Hinweis sollte entfallen.
12. Zwar sind die festgesetzten Wandhöhen nicht Teil der Änderung, hier würde es sich aber anbieten neben den unteren Bezugspunkt zum Erreichen der erforderlichen Bestimmtheit der Festsetzung auch einen oberen Bezugspunkt zu definieren. Bei den Einfriedungshöhen fehlen ebenfalls die Bezugspunkte. Diese sollten nachgeführt werden.
13. Beim Hinweis *Fläche mit Leitungsrechten Dritter* müsste es sich nach unserem Verständnis um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB handeln. Dies wäre entsprechend zu prüfen.
14. Bei Verfahrensvermerk Nr. 6 ist der Inhalt unvollständig wiedergegeben. Wir empfehlen, sich an der entsprechenden Formulierung in den *Planungshilfen für die Bauleitplanung* zu orientieren (p20/21, hrsg. v. Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Muster S.217).

Anmerkungen zur Begründung:

1. Zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
Der Anlass und die Zielsetzung für die Änderung des Bebauungsplans und deren Festsetzungen sollten in der Begründung noch ausführlicher dargelegt werden. Derzeit heißt es nur in sehr knapper Form: *zur optimierten Ausnutzung gewerblicher Bauflächen* (S.3).
2. Die auf S.6 vorhandenen, in der Konditionalform gehaltenen Aussagen zur Thematik der Wasserversorgung (v. a. Löschwasser) sind unzureichend!
Der Markt Kreuzwertheim muss auf Ebene der Bauleitplanung verbindlich feststellen, dass er als Plangeber und Träger der örtlichen Feuerwehr die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet im erforderlichen Umfang und für die erforderliche Zeit gewährleisten kann und wird.

Anmerkungen zum Umweltbericht:

1. Unter Kapitel 8 (Monitoring) sind Angaben zur verpflichtenden Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und der Grünordnung notwendig (Verantwortliche, Zeitpunkt der Umsetzung, Kontrolle/Überprüfung).
Fehlende Angaben bzgl. Anlage 1 zum BauGB, Ziff. 3 b, führen zur wesentlichen Unvollständigkeit des Umweltberichts und somit des Bebauungsplans.
2. Am Ende des Umweltberichts ist zwingend eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu ergänzen (vgl. Anlage 1 zum BauGB, Ziff. 3 d).

Anmerkungen zur Bekanntmachung:

1. Für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist bei der Angabe der Arten an umweltbezogenen Informationen darauf zu achten, dass diese Anstoßwirkung erhalten. Bloße Auflistungen genügen hierzu nicht. Alle, auch unwesentliche Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenfassen und schlagwortartig zu charakterisieren z. B. „Es liegen Informationen vor zu Lärmemissionen und Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind.“ (vgl. EZBK/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 3 Rn. 36).
2. Für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird zudem darauf hingewiesen, dass in der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB enthalten sein muss, dass **Stellungnahmen elektronisch** übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

Planurkunde

zu 1) *Die Rechtsgrundlage wird entsprechend angegeben.*

Zu 2)

Die Erschließungen der Grundstücke sind bzw. werden durch privatrechtliche Dienstbarkeiten gesichert. Dies ist durch die im Eigentum des Marktes Kreuzwertheims befindliche Fläche Fl.Nr. 288/3 gewährleistet.

Die Grundstücke Fl.Nr. 289/3, 287/2 und 287/3 bilden künftig mit Anteilen des Grundstücks Fl.Nr. 288/3 eine betriebliche Einheit. Sie werden über die geplante Stichstraße (südliche Teilfläche Fl.Nr. 288/3) erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 289/2 und 287/1 wird privatrechtlich über einen Anteil des Grundstücks Fl.Nr. 288/3 und das Grundstück Fl.Nr. 288/1 (beide Markt Kreuzwertheim) gesichert.

Dies wird in der Begründung ergänzt.

Zu 3)

Die Erschließungsstraße wird nunmehr auf eine Stichstraße unter 50 m Länge, die Fl.Nr. 289/3, 288/3 und 287/4 erschließt. Damit wird keine Wendemöglichkeit erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt unabhängig davon beim Grundstücksverkauf eine Wendemöglichkeit für öffentliche Entsorgung privatrechtlich festzulegen.

Zu 4)

Der textliche Zusatz angepasst wird vorgenommen und rot gekennzeichnet.

Zu 5)

Planzeichen „Sichtdreiecke“ wird noch in die Zeichenerklärung eingefügt.

Zu 6)

Sichtdreieck im Westen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und ergänzt.

Zu 7)

Die „blaue Linie“ (Entwässerungsrinne, Teil der Erschließungsplanung) wird gelöscht.

Zu 8)
Das Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ wird deutlicher dargestellt.

Zu 9)
Der Farbton wird angepasst.

Zu 10)
Das Luftbild wird herausgenommen.

Zu 11)
Der Hinweis auf Bepflanzungspläne wird entnommen.

Zu 12)
Die Wandhöhen sind nicht Gegenstand der Änderung, Die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben erhalten. Auf die Gefahr, dass Änderungen der Bebauungsmöglichkeiten zu Regressansprüchen führen können, wird hingewiesen.

Zu 13)
Die Formulierung zu den Leitungsrechten wird unter den Festsetzungen aufgenommen.

Zu 14)
Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren vervollständigt.

Begründung

Zu 1)
Die Begründung zur Erforderlichkeit wird vertieft. Die „Optimierung“ stellt sich wie folgt dar: Durch den Entfall der Erschließungsstraße können deren Fläche den Nachbargrundstücken teilweise zugeschlagen werden. Zudem können bisher beiderseits der bislang geplanten Erschließungsstraße befindliche, dem gleichen Betrieb zugehörige Grundstücke und deren Nutzung zusammengefasst werden. Dadurch können betriebsinterne Wege und Prozesse verbessert werden.
Die Umwandlung von Verkehrsfläche zu Gewerbegebiet umfasst ca. 1.934 m².

Mit der Änderung wird die außerdem die gewünschte „Randeingrünung“ des Gebiets konkretisiert.

Zu 2)
Die Begründung wird mit den Aussagen zur Löschwasserversorgung konkretisiert bzw. berichtigt. Die Löschwasserversorgung ist in dem für Gewerbegebiete nötigen Umfang (1,6 m³ / Minute bzw. 96 m³ pro Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden) gesichert. Darüber hinaus gehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung z.B. für Gebiete mit großer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2 sind durch den Gewerbebetrieb zu gewährleisten.

Umweltbericht

Hinweise zur Abwicklung und ggf. zum Monitoring von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da kein Erfordernis für solche Maßnahmen besteht.

Es erfolgt aber ein Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von der jeweiligen Bauherrschaft zu beachten sind.

Es wird außerdem gebeten, dass das Landratsamt Main-Spessart als Baugenehmigungsbehörde bei Erteilung von Baugenehmigungen auf die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG ausdrücklich hinweist.

Die Kontrolle der Grünordnung (ohne Ausgleichsmaßnahmen), z.B. der ausgeführten Pflanzgebote obliegt dem Landratsamt Main-Spessart, da hier materielles Baurecht betroffen ist.

Am Ende des Umweltberichts wird eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, ergänzt.

Anmerkungen zur Bekanntmachung:

Zu 1) und 2)

Die Anmerkungen zu den weiteren Bekanntmachungen werden im weiteren Verfahren beachtet.

Ab 19:27 Uhr ist Frau Gemeinderätin Tanja Bannwarth zur Sitzung anwesend.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Städtebau:

Zur Planurkunde

- Die Planzeichnung ist nur schwer lesbar, dass Luftbild sollte aus der Zeichnung zur besseren Lesbarkeit entfernt werden.
- Eine GFZ wird nicht festgesetzt, allerdings wäre eine Festsetzung grundsätzlich zu befürworten. In der Begründung zum B-Plan sollte dieser Punkt abgehandelt werden.
- Die Bauweise nach § 22 BauNVO wurde nicht betrachtet, allerdings wäre eine Festsetzung grundsätzlich zu befürworten. Dies ist in der Begründung zu konkretisieren.
- Die Höheneinstellung der Gebäude wird über die maximale Wandhöhe festgesetzt. Im Bebauungsplan ist der Geländeverlauf nicht ablesbar und eine städtebauliche Einschätzung zur Auswirkung nicht möglich. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte und möglichen Baukörpergrößen ist dieser Punkt zu konkretisieren und in der Begründung zu erläutern.
- Die Randeingrünung wird zum Teil bis an die Baugrenze geführt, in Teilen wird diese Eingrünung mit einer Breite von 5,00 m jedoch dargestellt, die Lage ist nicht eindeutig und sollte mit Maßen konkretisiert werden. Der notwendige Streifen für das Leitungsrecht sollte ebenfalls eindeutig bemaßt werden.
- Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbezugslinie sollte grundsätzlich bemaßt werden.
- In der Legende wurde das Planzeichen für Ein- und Ausfahrten aufgenommen, findet sich jedoch im Planungsgebiet nicht wieder
- In der Legende wurde das Planzeichen für die Sichtdreiecke nicht aufgenommen.
- Die Darstellung der Verkehrsflächen ist im Hinblick auf die eindeutige Lesbarkeit zu differenzieren (Verkehrsfläche mit Gehweg – Wirtschaftsweg geschottert).
- Das Flurstück 289/2 darf laut Festsetzung nicht über Kreisstraße MSP 35 erschlossen werden. Die Erschließungssituation ist zu erläutern.

Hinweise:

- In der Legende werden die Ortsdurchfahrtsgrenzen gekennzeichnet, diese findet sich auf der Planzeichnung nicht wieder.
- In der Legende wird die Fallbereichsgrenze dargestellt, diese findet sich auf der Planzeichnung nicht wieder.

- Die farbliche Darstellung zwischen Legende und Planzeichnung sollte identisch sein, Beispiel: Bestandsgebäude.
- Die Lage des Trinkwasserschutzgebietes ist deutlich herauszustellen. Es grenzt an das Gebiet an und ist nicht Bestandteil des Plangebietes.
- Brandschutz: Es werden Hinweise und Auflagen zur Waldgrenze aufgeführt, diese sind jedoch für den überplanten Bereich nicht zielführend. Der Wald liegt mind. 200 m entfernt. Die Festsetzungen sollten sich auf das notwendigste Maß beschränken.
- Verkehrslärm – Wohnungen: In der Begründung wird der Punkt nicht abgehandelt. Es sollte genau beschrieben werden, wann Wohnen möglich ist. Laut § 8 BauNVO, sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Es ist zu klären, ob es Einschränkungen zu § 8 Abs. 3 BauNVO geben sollte.

Im Plankopf ist „Markt“ zu korrigieren.

Hinweis: Zur eindeutigen Lesbarkeit des Bebauungsplans sollten nur die relevanten Festsetzungen aufgenommen werden, um eine Überregulierung zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Zur Planurkunde

Das Luftbild wird aus der Planzeichnung entfernt. Es dient im Vorentwurf lediglich der besseren Orientierung im Hinblick auf bereits bestehende Bebauungen und Nutzungen.

Eine Festsetzung der GFZ und der Bauweise sowie der Bezugshöhen zur Wandhöhe sind nicht Gegenstand der 2. Änderung. Auf eine Änderung wird wegen evtl. Schlechterstellung mit Regressansprüchen der Grundstückseigentümer verzichtet.

Notwendige Bemaßungen von Grünflächen, Flächen mit Leitungsrechten oder Abständen von Baugrenzen werden nachgeführt.

Die Legenden werden ebenfalls korrigiert.

Die Lesbarkeit der Planzeichnung wird wie vorgeschlagen verbessert.

Die bislang ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entfallen. Wohnungen sind demnach im Änderungsbereich nicht mehr, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Der Markt Kreuzwertheim plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ eine Innenverdichtung im Teilbereich nördlich der Kreisstraße MSP 35 („Bereich 2“). Das betreffende Gebiet umfasst ca. 4,15 ha.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans mit Vergrößerung der tatsächlich nutzbaren Gewerbegebietsfläche um ca. 8500 m² (u.a. aufgrund der Rücknahme der inneren Erschließungsstraße) wurden die bereits festgelegten Geräuschkontingente nach DIN 45691 gutachterlich hinsichtlich der Sicherstellung des Nachbarschutzes erneut überprüft (Ingenieurbüro Wölfel, 26.09.2023, Berichtsnr. Y0150.006.01.001). Die

bestehende Vorbelastung durch die Gewerbegebiete I und II sowie den „Bereich 1“ desselben Bebauungsplans wurde dabei berücksichtigt. [Hinweis: Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan benennt entgegen des Planvorentwurfs den Bereich nördlich der MSP 35 als Bereich 1, südlich als Bereich 2. Hier bedarf es Korrekturen.]

Wie das Gutachten zeigt, können die bestehenden Emissionskontingente trotz Flächenzunahme beibehalten werden.

Das Plangebiet ist vollständig kontingentiert. Die Emissionskontingente ermöglichen aus fachlicher Sicht jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb. Somit entspricht die Planung der Vorgabe, dass die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist und dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können (vgl. BVerwG vom 7.12.2017 - 4 CN 7/16).

Das Gutachten ist plausibel. Bei Einhaltung der festgelegten Kontingente ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächsten Immissionsorten eingehalten werden.

Zu der vorliegenden Planung wird dennoch folgendes angemerkt:

- Wohnnutzungen im Plangebiet sind mit vorliegendem Vorentwurf weiterhin ausnahmsweise zulässig. Nachdem bisher in dem von der 2. Änderung betroffenen Teilbereich keine Wohnnutzung vorhanden ist und Gewerbegebiete zum Wohnen grundsätzlich ungeeignet sind, wird empfohlen, die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO dort verbindlich auszuschließen. Hierdurch können die zusätzlich aufgenommenen und nicht unproblematischen Hinweise zum Verkehrslärm entfallen.
- Die Hinweise zum Verkehrslärm enthalten weder Informationen, auf welcher Grundlage der Nachweis zu führen ist, noch einen Bezug zum beiliegenden Schallgutachten des Ing.-Büros Wölfel. Es wird sich dem Planbetroffenen nicht erschließen, in welchen Bereichen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm 45 dB(A) überschreitet. Ungeachtet dessen lässt die gewählte Formulierung „*ist...nachzuweisen*“ den Hinweischarakter nicht erkennen. Die Anforderungen der Bestimmtheit und Rechtsklarheit gelten für die Regelungen von Bebauungsplänen ebenso wie für Gesetze. Die Gemeinden sollten vor diesem Hintergrund darauf achten, dass ihre Festsetzungen sowie ihre Hinweise hinreichend eindeutig formuliert sind.
- Bei passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) kommt aktuell die DIN 4109:2018 zur Anwendung, welche in der bay. Landesbauordnung bauaufsichtlich eingeführt und somit zu erfüllen ist. Grundlage der Bemessung des baulichen Schallschutzes sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gem. DIN 4109. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Beurteilungspegeln der Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen. Nachdem gem. 6.1.b TA Lärm im Gewerbegebiet zur Nachtzeit Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von insgesamt bis zu 50 dB(A) an schutzwürdigen Wohnnutzungen zulässig und daher grundsätzlich nicht auszuschließen sind, erscheint die Empfehlung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung in Bereichen mit nächtlichen Straßenverkehrslärmimmissionen >45 dB(A) als obsolet.
- Ein Bebauungsplan darf die Konflikte die er selbst schafft nicht unbewältigt lassen. Bedarf es aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels erhöhter Anforderungen an den passiven Schallschutz (z.B. Schalldämmmaße, Schalldämmlüfter), so sind diese verbindlich festzusetzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn -wie vorliegend- kein Konfliktransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren durch Ausschluss des

Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO vorgesehen ist. Die Begründung ist dann entsprechend nachzuführen.

- Um den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung gerecht zu werden, ist im Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, wo die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen eingesehen werden können. Bislang enthält nur die Begründung zum Vorentwurf diesen Hinweis. Es muss sichergestellt sein, dass der Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen kann. Dies ist durch den Plangeber sicherzustellen.
- Die Gemeinden sind weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124). Sowohl die DIN 45691 als auch das beiliegende Schallgutachten des Ing. Büros Wölfel enthalten geeignete Formulierungsvorschläge für die Festsetzungen.
- Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind auch Immissionen unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant. Grundsätzlich legt die Begründung zum Bebauungsplan Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dar. In der Begründung ist jedoch bislang keine Abwägung der Lärmthematik erkennbar. Lediglich der Verweis auf das Schallgutachten und die darin enthaltene Herangehensweise ist nicht ausreichend. Die Ergebnisse des Schallgutachtens müssen in den Abwägungsüberlegungen bzw. in der Planbegründung zum Ausdruck kommen. Eine Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren. Es bedarf daher Ergänzungen.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bauleitplanung kann aufgrund der oben genannten Punkte jedoch noch nicht zugestimmt werden. Es werden entsprechend der Anmerkungen Anpassungen für erforderlich gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die für den Bereich bisher ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden aufgrund der Empfehlungen für den Änderungsbereich ausgeschlossen.

Die Einlassungen zum Verkehrslärm und zu schützenden Wohnnutzungen sind damit hinfällig.

Es erfolgen Hinweise, wo entsprechend aufgeführte Normen einzusehen sind.

Es erfolgt an Stelle der Festsetzung ein Hinweis, dass ggf. schaltechnische Nachweise zur Einhaltung der Emissionskontingente gefordert werden.

Die abwägungsrelevanten Punkte werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, insbesondere im Hinblick auf schallimmissionssensible Orte (v.a. Wohnbebauung in Wiebelbach).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der geplanten 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Kreisstraßenverwaltung:

Aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung kann der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ nicht zugestimmt werden.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

1. Die geplante Baugrenze liegt innerhalb der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG. Die Anbauverbotszone von 15,0 m ist gesetzlich zwingend einzuhalten. Die Baugrenze sollte entsprechend mit 15 m festgesetzt werden.
2. Die Vorgaben der bestehenden beschränkten Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 06.11.2020 zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem dargestellten Bereich sind einzuhalten. Bei Änderungen (z.B. der Einleitungsmenge) verfällt die Einleitungserlaubnis in den Straßenbegleitgraben und muss neu beantragt werden.
3. Dach-, Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht direkt zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.
4. Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
5. Ein Zugang und eine Zufahrt unmittelbar zum Baugrundstück an der Kreisstraße sind nach den btl. Feststellungen bereits vorhanden. Für beabsichtigte Veränderungen an der unmittelbaren Zufahrt ist beim Landratsamt Main-Spessart gesonderter Antrag auf Genehmigung einzureichen.
6. Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen. Dasselbe gilt für die Aufstellung von Gerüsten und die Lagerung von Baumaterial im Straßenbereich.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 35 keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen trägt, die Gegenstand künftiger Bauanträge sind.

Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Die Lage der der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt zugewandten Baugrenze ist bereits rechtsverbindlicher Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans (Erstfassung) bzw. dessen 1. Änderung. Diese wurde in der 2. Änderung unverändert belassen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass dort, obwohl die Trasse der heutigen Kreisstraße zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans (Erstfassung) als Hinweis aufgenommen war, ein Anbauverbot nicht eingetragen wurde.

*Da ein Zurückversetzen der Baugrenze auf 15 m Abstand ab Fahrbahnrand zu Regressansprüchen wegen verschlechterter Bebaubarkeit des betroffenen Grundstücks führen kann, wird von einer Änderung hier abgesehen.
Zudem wird auf das Abstimmungsgespräch am 26.09.2024 mit der Kreisstraßenverwaltung verwiesen. Vor dort wird zwar weiterhin die Auffassung vertreten, dass eine Bauverbotszone von 15 m östlich der Straße „Am Krautgarten“ besteht.
Allerdings führt der auf der nördlichen Seite der Kreisstraße geplante Gehweg zur veränderten Beurteilung als Ortsdurchfahrt (bisher „Außenbereich“). Demnach stünden den festgesetzten Baugrenzen fachlich keine Gründe mehr entgegen.
Die Baugrenzen bleiben in unveränderter Distanz von 10 m nördlich der Kreisstraße festgesetzt.
Es wird ein neuer Passus im Hinblick auf festgesetzten Bereiche mit Verboten von Ein- und Ausfahrten auf die Kreisstraße bzw. die Anschlussradien der einmündenden Erschließungsstraße aufgenommen:
Bei Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Osten, entfallen die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten nördlich der Kreisstraße.*

zu 2)

Eine Änderung der Einleitungsmenge bzw. der Angaben zur Einleitungserlaubnis ist bislang nicht vorgesehen. Der Punkt wird aber bei eventuellen Änderungen beachtet.

zu 3) – 7)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Kreisbrandrat:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.
- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B.

Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.

Wendeanlagen werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich, da die geplante Stichstraße auf unter 50 m Länge beschränkt wird.

Löschwasserversorgung

Die Begründung wird mit den Aussagen zur Löschwasserversorgung konkretisiert bzw. berichtigt. Die Löschwasserversorgung ist in dem für Gewerbegebiete nötigen Umfang (1,6 m³ / Minute bzw. 96 m³ pro Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden) gesichert.

Darüber hinaus gehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung z.B. für Gebiete mit großer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2 sind durch den Gewerbebetrieb zu gewährleisten.

Angriffs- und Rettungswege:

Auf die erforderlichen Rettungswege wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Photovoltaik:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Naturschutz:

Innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung fallen teilweise planerisch festgesetzte Grünflächen weg, welche nach dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 07.09.1995 als öffentliche Grünflächen auszulegen sind. Die zusätzlichen privaten Grünflächen, die auf 15 %

der Gesamfläche zu erbringen sind, sind nicht planerisch dargestellt und müssen weiterhin auf den Gewerbegebietsflächen erbracht werden. Es ist rechnerisch und planerisch darzustellen, in welchem Umfang die planerisch festgesetzten Grünflächen wegfallen. Diese sind flächengleich zu ersetzen oder durch Bilanzierung des Kompensationsbedarfs auf öffentlichen Grünflächen, externen Ausgleichsflächen oder durch Fassaden- sowie Dachbegrünung auszugleichen und planerisch sowie textlich festzusetzen. Aus der bisherigen Planung ist dies nicht eindeutig ersichtlich. Für eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ fehlt eine Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs aufgrund der wegfallenden planerisch festgesetzten (öffentlichen) Grünflächen.

Gemeinderat Stefan Schuck fragt nach, wer die Randeingrünung vornehmen muss und wer dies ggf. überwacht. Herr Beil gibt zu verstehen, dass es dem privaten Grundstückseigentümer obliegt, die Randeingrünung gemäß Bebauungsplan zu bepflanzen. Das Landratsamt Main-Spessart hat diese zu überwachen.

Beschlussvorschlag:

Es wird u.a. auf das Abstimmungsgespräch am 18.07.2024 mit dem Landratsamt Main-Spessart (Bauplanungsrecht und Untere Naturschutzbehörde) verwiesen.

Sollte sich durch die Änderung des Bebauungsplans die Intensität der Nutzung (und der Eingriffswirkungen) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöhen, wären diese auszugleichen (§1a Abs. 3 BauGB).

Dies wurde wie folgt geprüft:

Die bisher festgesetzten Grünstreifen an Gebietsrand und entlang der Erschließungsstraße sollen entfallen. Wären diese als „Ausgleichsflächen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und / oder „öffentliche“ oder „private Grünflächen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, wären Art und Intensität des Eingriffs mit der Wegfall und Ersatz durch Gewerbeflächen erhöht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind hier aber explizit weder öffentliche noch private Grünflächen noch Ausgleichsflächen eindeutig bestimmt festgesetzt, sondern lediglich anzulegende (informelle) Grünstreifen. Den bisher im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen fehlt hierzu die ausreichende Bestimmtheit.

Somit wird aus den bestehenden Festsetzungen gefolgert, dass die dargestellten Grünstreifen am Gebietsrand und an der Erschließungsstraße Teil des Gewerbegebiets sind. Der verbindlich nachzuweisende Anteil an „Vegetationsfläche“ im Gewerbegebiet umfasst somit analog zur festgesetzten Grundflächen (GRZ = 0,8) 20 % des Gewerbegebiets.

Dieser Anteil bleibt auch in der 2. Änderung des Bebauungsplan unverändert und ist weiterhin bei Bauanträgen nachzuweisen. Die Lage der nicht überbaubaren Vegetationsflächen kann lediglich (mit Ausnahme der Randeingrünung) umverteilt werden. Die Art und Intensität des Eingriffs wird damit nicht erhöht. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Zur weiteren Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird aber eine „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Wald) mit entsprechenden Maßnahmen insbesondere zur Förderung der Artenvielfalt sowie zum naturnahen Wasserrückhalt auf den Grundstücken Flur-Nr. 299 und 300 (Gmkg. Wiebelbach, Eigentum Markt Kreuz-wertheim) mit Grabengrundstück Fl.Nr. 298 (alle Gmkg. Wiebelbach) festgelegt., die im funktionalen Zusammenhang mit dem „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ stehen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

6. WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG

Schreiben vom 22.01.2024

Zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans hat das WWA mit Schreiben vom 27.04.2017 bereits Stellung genommen (Az. 3-4622-MSP151-10080/2017).

Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die aufgeführten Planänderungen sind für die Öffentliche Wasserversorgung und den Grundwasserschutz von untergeordneter Bedeutung. Auf die vergangene Stellungnahme (s.o.) wird insofern verwiesen. Die damaligen Hinweise wurden in die Begründung und die Planurkunde übernommen.

Durch die direkt angrenzende Lage des Geltungsbereichs an die Weitere Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes bzw. Lage im ermittelten Einzugsgebiet für die Brunnen III und IV der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Kreuzwertheim ist im Zuge künftiger Erschließungsmaßnahmen die aktuelle Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in die umliegenden Straßenseitengräben einzuleiten. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen des Außenbereichs soll hingegen an den Mischwassersammler angeschlossen werden, der das Mischwasser in das angrenzende Regenüberlaufbecken einleitet. Die Entwässerung erfolgt demnach im modifizierten Mischsystem. Wir verweisen diesbezüglich auf den wasserrechtlichen Bescheid für die Niederschlagswasserbeseitigung vom 06.11.2020 für das Gewerbegebiet Wiebelbach III. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Abwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind. Da es sich bei der vorliegenden Planung teilweise um bereits bebaute Flächen bzw. die optimierte Ausnutzung der gewerblicheren Bauflächen handelt, wird nicht erwartet, dass das zusätzliche Abwasser eine merkliche Auswirkung auf das weiterführende Kanalnetz besitzt.

3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Es sind weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

Die Einhaltung eines 5m-breiten „Pufferstreifens“ entlang von Gräben im Plangebiet ist im Bebauungsplan bereits über einen entsprechenden Hinweis berücksichtigt worden.

4. Schutz vor Starkregen und Sturzfluten

Das Plangebiet ist flach in südöstlicher Richtung geneigt und teilweise von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, im Zuge geplanter baulicher Erweiterungen

geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen vorzusehen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden“

5. **Altablagerungen, Bodenschutz**

Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die

zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Vorsorgender Bodenschutz

Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a

BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche

Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

In der vorliegenden Planung Gewerbegebiet Wiebelbach erfolgen diverse Anpassungen zur

Optimierung des Bebauungsplans im Sinne einer weiteren Verdichtung / Nutzung.

Bodenfunktionen sind im bestehenden Gewerbegebiet bereits durch die vorhandene Nutzung

überprägt. Eine Bodenbewertung erfolgte anhand der Bodentypen.

Der Plan selbst enthält keinen Hinweis zum Bodenschutz.

Um den Zielvorgaben des Bodenschutzes gerecht zu werden, werden folgende konkrete Hinweise für den Plan vorgeschlagen:

– Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

– Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer bzw. einer hochwertigen Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

– Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

– Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte

ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen. Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Zu 1) – 3)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4)

Der Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 5)

Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird aufgenommen.

Auf die Beachtung der Gesetze, Normen und Richtlinien zum Bodenschutz nach dem jeweils aktuellen Stand wird im Bebauungsplan allgemein hingewiesen. Diese werden in der Begründung erläutert bzw. sind teilweise im Umweltbericht aufgeführt. Sie sind allgemein zu beachten und bedürfen keiner ausdrücklichen Aufnahme in die gemeindliche Bebauungsplanung als Satzung der Gemeinde.

Die Überwachung ist Aufgabe der zuständigen Bodenschutzbehörden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

7. STADTWERKE WERTHEIM

E-mail vom 21.12.2023

Die Gruppe wird im Gehwegbereich 1kV, 20kV Leitungen verlegen.

Eine geforderte Straßenbeleuchtung wird nach Rücksprache mit der Marktgemeinde auf deren Kosten erstellt.

Ausstehende Erschließungen mit 1kV an Grundstücken werden nachgeholt.

Alle die Maßnahmen werden erfüllt, sobald die Marktgemeinde den Bauphase weiter vorantreibt oder durchführt

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnisnahme durch den Gemeinderat.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.12.2023 bis 10.01.2024

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Beschluss:

Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans einzuarbeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 8. Oktober 2024 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Für die Richtigkeit des Auszuges
Kreuzwertheim, den 10.04.2025

Drescher