

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Marktgemeinderates Kreuzwertheim

Sitzung vom: 18.02.2025

Die Sitzung war öffentlich.

| |
|--------------|
| TOP 3 |
|--------------|

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiebelbach III", Behandlung der Einwendungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Zu diesem TOP sind der Landschaftsarchitekt Herr Beil sowie Herr Gehret von der Verwaltung anwesend.

Der Marktgemeinderat Kreuzwertheim hatte sich in seiner Sitzung am 08.10.2024 mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit befasst. Die Planung wurde entsprechend der daraus resultierenden Beschlussfassung überarbeitet und hat das Datum vom 08.10.2024 erhalten. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der vorgenannten Fassung wurde vom Marktgemeinderat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit Bekanntmachung vom 24.10.2024 sowie E-Mail vom 25.10.24 wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28.10.24 – 29.11.24 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nachfolgend wird darauf eingegangen:

A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m § 3 Abs. 2, Satz 1, BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 – 29.11.2024

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 | <u>ohne</u> Einwände / Anregungen / Äußerungen | <u>mit</u> Einwänden / Anregungen / Äußerungen |
|----|---|----------------------------|--|--|
| 1. | Amt für Digitalisierung Breitband u. Vermessung, Erthalstraße 1, 97817 Lohr | 29.10.2024 | X | |
| 2. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstraße 51, 97753 Karlstadt | 14.11.2024 08.01.2025 | | X |
| 3. | Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken | 29.10.2024 | X | |

| | | | | |
|-----|--|--------------|---|---|
| 4. | Bayerischer Bauernverband Werner-von-Siemens-Str. 55a, 97076 Würzburg | 29.11.2024-- | | X |
| 5. | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | --- | | |
| 6. | Bayernwerk GmbH Netzcenter Marktheidenfeld Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld | 31.10.2024 | X | |
| 7. | Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken Postfach 110 165 95420 Bayreuth | 25.10.2024 | X | |
| 8. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 30.10.2024 | X | |
| 9. | Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen | --- | | |
| 10. | Bund Naturschutz in Bayern | --- | | |
| 11. | Deutsche Telekom | 26.11..2024 | | X |
| 12. | Gasversorgung Unterfranken | --- | | |
| 13. | Handwerkskammer Unterfranken | --- | | |
| 14. | Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Städtebau Immissionsschutz Naturschutz Wasserrecht / Bodenschutz Kreisstraßenverwaltung | 15.01.2025 | | X |
| 15. | Industrie- und Handelskammer Ufr. | 02.12.2024 | X | |
| 16. | Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde | 19.11.2024 | X | |
| 17. | Regionaler Planungsverband Würzburg, im LRA MSP, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt | 20.11.2024 | X | |
| 18. | Landesbund für Vogelschutz Marc Sitkewitz, Mainlände 8, 97209 Veitshöchheim | --- | | |

| | | | | |
|-----|---|------------|---|---|
| 19. | Luftamt Nordbayern – Reg. von Mittelfranken | 30.10.2024 | X | |
| 20. | PLEDOC GmbH - OGE Postfach 120255 45312 Essen | 28.10.2024 | X | |
| 21. | Gemeinde Hasloch | --- | | |
| 22. | Markt Triefenstein | ---- | | |
| 23. | Staatliches Bauamt Würzburg Postfach 55 20 97005 Würzburg | 04.11.2024 | X | |
| 24. | Transnet BW | --- | X | |
| 25. | Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH | 24.11.2024 | X | |
| 26. | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg | 03.12.2024 | | X |
| 27. | Stadt Marktheidenfeld | --- | X | |
| 28. | Stadt Wertheim | --- | | |
| 29. | Stadtwerke Wertheim | 29.11.2024 | | x |
| 30. | Zweckverband | --- | | |

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Handwerkskammer Unterfranken
- Landesbund für Vogelschutz
- Stadt Wertheim
- Stadt Marktheidenfeld
- Transnet BW
- Zweckverband Fernwasserversorgung

Keine Bedenken oder Einwendungen erhoben haben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Lohr am Main
- Bergamt Nordbayern – Reg. v. Obfr., Bayreuth
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bund Naturschutz in Bayern
- Gemeinde Hasloch
- Industrie- und Handelskammer Unterfranken
- PLEDOC
- Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Region 2
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Vodafone

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 14.11.2024

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 08.01.2024 äußern wir uns wie folgt:

Der **Änderungsbereich 1** betrifft keine landwirtschaftlich genutzten Flächen; somit besteht Einverständnis.

Allerdings soll u.a. aus Gründen der Kostenminimierung anfallendes Bodenmaterial vor Ort für Sichtschutzwälle etc. verwendet werden. Wegen der vorhandenen Bonitäten der Böden in diesem Gebiet wird gefordert, dass wiederverwendbarer Oberboden auf landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgebracht wird, auch wenn dazu etwas weitergefahren werden muss.

Änderungsbereich 2:

Inzwischen ist auch Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG im Umfang von 1307 m² in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen. Die betroffenen Flächen befinden sich im Besitz des Marktes Kreuzwertheim. Sie sind der Waldrand eines größeren 140-jährigen Kiefern-Lärchen-Laubholzbestands auf einem für die forstliche Bewirtschaftung schwierigen wechselfeuchten Standort. Geplant ist in diesem Bereich die Schaffung eines gestuften Waldrands mit der zusätzlichen Anlage von mehreren naturnahen Wasserrückhaltebecken. Diese Form der Nutzung entspricht weiterhin dem Art. 2 BayWaldG. Daher findet auch keine Änderung der Bodennutzungsart statt. Somit bestehen von Seiten des AELF Karlstadt keine Einwände gegen die geplante Änderung. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass bisher keine Fallbereichsgrenze um die geplante Waldfläche im Südosten des Bebauungsplans sowie für den südöstlichen an den Bebauungsplan angrenzenden Wald auf Flurnr. 3031/0 eingezeichnet ist und empfehlen die Ergänzung dieses Baumfallbereichs.

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25 Meter. Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO). Für die geplanten Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Waldbrand oder biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner). Außerdem ergeben sich für die Waldbesitzer, in diesem Falle den Markt Kreuzwertheim, eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko.

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.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Baumfallgrenze wird darauf hingewiesen, dass der betroffene Bereich des Bebauungsplans nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist. In der 1. Erstfassung

und der 1. Änderung ist aber eine Baumfallgrenze mit einem Abstand von mind. ca. 25 m von angeführter Flur-Nr. zur Baugrenze eingetragen.

Die Haftungsrisiken der Gemeinde werden ggf. im Rahmen der Verkehrssicherung beachtet. Eine Verkehrssicherungspflicht besteht bereits aufgrund bestehender Flurwege.

Im Hinblick auf die Stellungnahme vom 08.01.2024 wird auf die folgende Behandlung durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 08.10.2024 verwiesen:

„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. BAYERISCHER BAUERNVERBAND

Schreiben vom 29.11.2024

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans. Eine Nachverdichtung und eine effiziente Landnutzung sind aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Die Schaffung von Gewerbeflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei und ist aus unserer Sicht ein positives Signal. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die landwirtschaftlichen Maschinen in den letzten Jahren einen erheblichen Größenzuwachs erfahren haben. Insbesondere die Arbeitsbreiten und Wendekreise der Maschinen haben zugenommen, was in der Planung berücksichtigt werden muss. Daher ist es erforderlich, dass Eingrünungsmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,5 Metern zu den landwirtschaftlich genutzten Feld- und Weggrenzen, insbesondere der Flurnummer 285 sowie 280/1 beide in der Gemarkung Wiebelbach, einhalten. Dieser Abstand ist notwendig, um eine ungehinderte Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu gewährleisten und um mögliche Behinderungen bei der Nutzung oder der Durchfahrt auf dem angrenzenden Weg zu vermeiden.

Bezüglich des externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs möchten wir ebenfalls festhalten, dass gegen die Flächenwahl keine Einwände bestehen. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Kreuzwertheim und führen aus landwirtschaftlicher Sicht zu keinen nennenswerten Einschränkungen.

Abschließend bitten wir die aufgeführten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Abstände von Gehölzpflanzungen wird auf Art. 48 AGBGB verwiesen.

Unabhängig davon kann der geforderte Pflanzabstand berücksichtigt werden.

Entlang des Wegs Flur-Nr. 280/1 verläuft zwischen Anpflanzungen ein mind. 3 m breiter von Pflanzungen freizuhaltender Leitungs-Schutzstreifen, südlich des Flurstücks Fl.Nr. 285 eine 4 m breite öffentliche Grünfläche (mit Leitungen) ohne Pflanzgebote.

Lediglich auf 70 m Länge grenzen dort geplante mind. 3reihige Anpflanzungen an. Dort kann ein

*Pflanzabstand von mind. 2,5 m zu nördlicher Grundstücksgrenze eingehalten werden.
Es wird aber darauf hingewiesen, dass kein Rechtsanspruch ungehinderter landwirtschaftlicher
Nutzung auf privaten und öffentlichen Grundstücken besteht.*

Abstimmungsergebnis:

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

3. BAYERNWERK NETZ GMBH

Schreiben vom 31.10.2024

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ in der Fassung vom 08. Oktober 2024 wurde der Änderungsbereich 1 integriert. Parallel dazu wurde der Änderungsbereich 2 auf den Flurnummern 299 und 300 der Gemarkung Wiebelbach ausgewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ in der Fassung vom 08. Oktober 2024 und den parallel ausgewiesenen Änderungsbereichen 1 und 2 verlaufen derzeit keine GAS Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ in der Fassung vom 08. Oktober 2024 und die darin enthaltenen Änderungsbereich 1 und 2 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, unter anderem, Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschluss:

Wird zur Kenntnis genommen und ggf. berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. DEUTSCHE TELEKOM

Schreiben vom 26.11.2024

Mit Schreiben bzw. Mail vom 17. Januar 2023/PTI 21-Betrieb, Jürgen Harrer haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Den bereits übermittelten Lageplan sende ich Ihnen hier nochmals mit und bitte Sie, diesen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Stellungnahme vom 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.

Beschluss:

Auf die Behandlung der Stellungnahme in der Sitzung des Marktgemeinderats am 08.10.2024 wird verwiesen.

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

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat Dr. Geiger betritt den Sitzungssaal.

5. LANDRATSAMT MAIN-SPESSART, KARLSTADT Schreiben vom 15.01.2025

Bauleitplanung:

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. Die Zufahrtsituation wurde angepasst. Für die Sicherung der Erschließung sind gem. Begründung V. S. 7 Dienstbarkeiten vorgesehen. Für eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für Geh- und Fahrt- und ggf. Leitungsrechte zugunsten des Freistaats Bayern erforderlich.
2. Der Bereich der Erschließung (FINrn. 288/1, 288) ist im Bebauungsplan noch als Verkehrsfläche zu kennzeichnen.
3. Für das Planzeichen der Bestandsgebäude ist im Plan und bei den Festsetzungen derselbe Farbton zu wählen.

Anmerkungen zur Bekanntmachung:

Es wurden nicht alle umweltbezogenen Informationen digital bereitgestellt. Die relevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nicht veröffentlicht. Da diese

allerdings zu den relevanten Informationen gehören, ist die Beteiligung diesbezüglich zu wiederholen.

Beschluss:

Zu 1)

Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt und berücksichtigt.

Zu 2)

Der Bereich der Erschließung wird noch als Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Zu 3)

Der Farbton von Bestandsgebäuden in Plan und Legende wird angepasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird im Hinblick auf alle umweltrelevanten Informationen und die relevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nachgeholt.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat Kohrmann befindet sich während der Abstimmung außerhalb des Sitzungssaales.

Städtebau:

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

Der Markt Kreuzwertheim plant, durch verbindliche Bauleitplanung für das bestehende Gewerbegebiet „Wiebelbach III“ in Wiebelbach die 2. Änderung.

Leider liegt kein Abwägungsergebnis vor, aus diesem Grund werden wiederholend Anmerkungen aus der ersten Stellungnahme aufgeführt.

Zur Planurkunde

- In der Legende sollten grundsätzlich die verwendeten Planzeichen erläutert werden, z.B. Höhenlinien (Vorschlag ggf. geänderte Farbe für die Höhenlinie und Text, hier kann es zur Verwechslung mit den Flurnummern kommen). Darüber hinaus empfehlen wir, dass für eine schnelle und eindeutige Lesbarkeit die gleichen Farben und Symbole der Ursprungsplanung herangezogen werden sollten.
- Die Lesbarkeit der Maßketten sollte überprüft werden.
- Das Planzeichen für die neuen Grundstücksgrenzen und die Abgrenzung des Änderungsbereichs 1 + 2 sind gleich gewählt, dies ist zu korrigieren. Weiterhin wird die Abgrenzung der neuen Grundstücke durch andere Planzeichen überlagert. Die Bezeichnung Änderungsbereich 1 kommt zudem in diesem Bereich zu liegen und ist somit nicht mehr eindeutig lesbar.
- In der „Übersicht Anwendungsbereich“ ist der Text des Änderungsbereiches in der roten Farbe schwer lesbar.
- Die Bestandsgebäude sind einheitlich darzustellen, das gewählte Symbol ist in der Legende entsprechend aufzunehmen.

Plan Legende

- Es sollte eine Nutzungsschablone verwendet werden.
Im Änderungsbereich 1 werden Begrifflichkeiten wie GE und GRZ mehrfach im Plan aufgeführt. Dabei gibt es für diesen Bereich eine klare Zuordnung.

Nachfolgende Punkte aus der Stellungnahme 1 bleiben weiterhin offen:

- 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. Mit der geänderten Erschließung können große Grundstücke und Baukörper entstehen. Diese Änderung gegenüber dem ursprünglichen Plan bedingt, dass die Höheneinstellung konkretisiert werden muss und in der Begründung zu erläutern ist.
- Der notwendige Streifen für das Leitungsrecht sollte bemaßt werden.
- Die Sichtdreiecke lassen sich nicht eindeutig zuordnen, es ist klarzustellen, ob diese auf beiden Seiten der Verkehrsfläche Anwendung finden. Dieser Punkt war in der Ursprungsplanung ebenfalls nicht eindeutig geklärt und könnte mit der Planänderung konkretisiert werden. Darüber hinaus entfällt im Kreuzungspunkt Krautäcker und Kreisstraße MSP 35 das Sichtdreieck. Eine Begründung für den Wegfall sollte im Erläuterungsbericht beschrieben werden.
 - Die im Plan aufgenommenen Flurnummern differieren zum GIS System. Ein Abgleich sollte vorgenommen werden.

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 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.
- Werden gleiche Begriffe verwendet:
A= Abwasserkanal geplant
A= Abwasserkanal vorhanden
somit ist der Planinhalt nicht eindeutig bestimmt.
Diese Aufzählung ist nicht vollständig, sie ist beispielhaft zu sehen. Die Notwendigkeit ist nochmals abschließend zu prüfen, dies dient auch dem Zweck zur Vermeidung einer Überregulierung.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es bedarf jedoch Anpassungen bzw. Ergänzungen.

Beschluss:

Zur Planurkunde

Die Lesbarkeit und Klarheit der Plandarstellungen wird nachgebessert.

Zur Planlegende:

Auf eine Nutzungsschablone wird verzichtet, da eine solche im bestehenden Bebauungsplan nicht vorkommt und die angeführten Begriffe GRZ und GE eindeutig erklärt sind.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da Höhen der Gebäude und max. zulässige Grundflächen eine ausreichende Definition und Einschätzung der Kubaturen zulassen.

Eine Festsetzung der Bauweise besteht bislang nicht. Auf diese wird weiterhin verzichtet, zumal eine Beschränkung der Bauweise in einem bestehenden Gewerbegebiet nicht als städtebaulich erforderlich angesehen wird.

Auf eine Neuregelung der Höheneinstellung wird verzichtet, da dies zu Regressansprüchen führen kann.

Auf eine Bemaßung der Streifen für Leitungsrechte wird verzichtet, in der Legende wird ein Schutzabstand von 1,5 m beiderseits der maßgebenden Leitungsachsen ergänzt.

Die Sichtdreiecke an der Einmündung der Straße „Krautäcker“ werden nachrichtlich aus den bestehenden Bebauungsplänen ergänzt.

Der Stand der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern entspricht bewusst nicht dem aktuellen „GIS-Stand“. Es ist ein Stand zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Stände der Bebauungspläne gewählt, um veränderte (verschlechterte, eingeschränkte) Bebaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

Hinweise

Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist im Plan als Zeichen mit Beschriftung eingetragen.

Die Fallbereichsgrenze liegt außerhalb des Änderungsbereichs und wird daher aus der Legende entnommen.

Es erfolgt zur Verdeutlichung ein Eintrag in den Plan, dass das Trinkwasserschutzgebiet an den Geltungsbereich angrenzt.

Der angeführte Hinweis zum Brandschutz betrifft den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wiebelbach III, nicht aber den Änderungsbereich. Er wird daher für diesen gestrichen.

Die Planzeichen A (Abwasserkanal) werden aus der Legende entnommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat Schmidt befindet sich während der Abstimmung außerhalb des Sitzungssaales.

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.

Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen. Den darin enthaltenen Anmerkungen wurde z.T. gefolgt.

Den Planunterlagen liegt unverändert das schalltechnische Gutachten des Ing. Büros Wölfel vom 26.09.2023 (Berichtsnr. Y0150.006.01.001) bei, welches die bestehenden Geräuschemissionskontingente gem. DIN 45691 in Bezug auf den Nachbarschutz überprüft. Das Gutachten wird weiterhin als plausibel gesehen.

Zum Bebauungsplanentwurf (Stand 08.10.2024) werden folgende Anmerkungen gemacht:

- Da nach der Zielsetzung der BauNVO Gewerbegebiete (wie auch Industriegebiete) zum Wohnen grundsätzlich ungeeignet sind, wird der Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Plangebiet aus fachlicher Sicht begrüßt.
- Durch den Ausschluss von Wohnungen im Plangebiet sind auch die Hinweise zum baulichen Schallschutz entfallen. Festsetzungen hierzu sind ferner nicht vorhanden. Nachdem u.a. auch Büroräume zu den schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 zählen und im Plangebiet im konkreten Fall maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109) grundsätzlich nicht

- auszuschließen sind, sollte eine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Grundsätzlich legt die Begründung zum Bebauungsplan Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dar. In Bezug auf die materiellen Anforderungen an die Bauleitplanung wird es nicht ausreichend sein, in die Begründung einzig die im Gutachten aufgeführten Formulierungsvorschläge zu übernehmen. Aus Gewerbegebieten sind im Allgemeinen neben Schallemissionen u.a. auch Emissionen in Form von Luftverunreinigungen (z.B. Gerüche), Erschütterungen und Licht zu erwarten. Es sind daher ergänzende Aussagen zu treffen, ob bzw. inwieweit das Plangebiet geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen.
 - Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des Umweltberichts (Stand 08.10.2024, Landschaftsarchitekt Martin Beil) insgesamt zu kurz gefasst sind und in dem Zusammenhang lediglich Schallemissionen benannt werden. Sonstig erwartbare Wechselwirkungen zwischen den Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte finden im Umweltbericht bislang keine Erwähnung.
In Anbetracht des Störpotentials von Gewerbegebieten werden Ergänzungen für erforderlich gesehen. Auf die Anforderungen des § 2 Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
 - Die Begründung benennt weiterhin fälschlicherweise den Bereich nördlich der MSP 35 als „Bereich 1“ und den südlichen als „Bereich 2“.
 - Was mit folgender Ergänzung in der Begründung bezweckt werden soll, kann nicht nachvollzogen werden: *„Im Gewerbegebiet (Änderungsbereich 1) sind ausnahmsweise Wohnnutzungen nicht mehr zugelassen. Der bauliche Schallschutz ist für diese gegen Außenlärm durch passive Maßnahmen nachzuweisen.“*
 - Dass ein Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist, ist nun mehrfach unter A. II. der Begründung zu finden. Die gewählte Formulierung „ist...zu erbringen“ lässt den Hinweischarakter nicht zweifelsfrei erkennen. Auch wenn die gewählte Formulierung nicht mehr als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf enthalten ist, wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinden weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt sind, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124). 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.
 - Die Festsetzung zu den Emissionskontingenten beinhaltet auch Regelungen für den Bereich 1 (südlich der Kreisstraße MSP 35), wengleich dieser nicht von der 2. Änderung betroffen ist. Hier wäre lediglich eine nachrichtliche Übernahme möglich. Zur hinreichenden Bestimmtheit wird es daher für erforderlich gesehen, den Bereich 1 aus der betreffenden Festsetzung zu streichen.
Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden jedoch entsprechend der o.g. Anmerkungen Anpassungen bzw. Ergänzungen für erforderlich gesehen.

Beschluss:

Es wird eine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse für Büroräume mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden ergänzende Aussagen getroffen, ob bzw. inwieweit das Plangebiet geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG u.a. durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Licht hervorzurufen.

Dies wird auch ergänzend im Umweltbericht behandelt.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um Neuweisungen eines Gewerbegebiets, sondern lediglich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebiets im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Abgrenzungen handelt.

Die vertauschten Bezeichnungen der Bereiche 1 und 2 werden korrigiert.

Der Textbaustein zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm für wohnbauliche Nutzung durch passive Maßnahmen wurde irrtümlich nicht vollständig aus der Begründung gestrichen, verbleibt jetzt aber für Büronutzungen, für die gesunde Arbeitsverhältnisse nachzuweisen sind.

Der Hinweis auf Nachweise zur Einhaltung der Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren wird umformuliert:

„Es wird darauf hingewiesen, dass Nachweise zur Einhaltung der Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Behörden angefordert werden können.“

Die Gemeinde beabsichtigt nicht sich entsprechende Befugnisse anzueignen.

Abstimmungsergebnis:

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

Wasserrecht/Bodenschutz:

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

Kreisstraßenverwaltung:

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ betrifft die Belange der Kreisstraßenverwaltung.

Nach Rücksprache mit dem Planer sowie der Gemeinde kann von Seiten der Kreisstraßenverwaltung im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Ausnahme zum Anbauverbot von 15 m nach BayStWG Art. 23 gemacht werden, wenn die Kreisstraße im geplanten Anbaubereich entsprechend der Eigenschaften einer Ortsdurchfahrt ausgebaut wird. Dies umfasst den Straßenausbau mit Gehweg und Straßenbeleuchtung.

Unter Einhaltung o.g. Vorgabe bestehen von Seiten der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände zum dargestellten Vorhaben.

Folgende Punkte sind weiterhin zu berücksichtigen:

1. Ein Zugang und eine Zufahrt unmittelbar zum Baugrundstück an der Kreisstraße sind nach den btl. Feststellungen bereits vorhanden. Sobald die Verkehrsfläche entsprechend der Eigenschaften einer Ortsdurchfahrt ausgebaut ist, dürfen entlang dieser auch neue Zufahrten errichtet werden. Für diese Zufahrten müssen die Schleppkurven der zu erwartenden Fahrzeuge geprüft werden. Neue Zufahrten müssen so ausgebaut werden, dass eine Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet vermieden wird.
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. 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.
 6. 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.

Beschluss:

Zu 1)

Es wird eine entsprechende Ergänzung zu den festgesetzten „Zufahrtsverboten“ in Planlegende bzw. textlichen Festsetzungen eingefügt: Diese entfallen, sobald die Verkehrsfläche entsprechend den Eigenschaften einer Ortsdurchfahrt (Straßenausbau mit Gehweg und Beleuchtung) ausgebaut ist.

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) – 6)

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 zu machen.

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. Feuerweerschalter) 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.

Beschluss:

Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme des Kreisbrandrats zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Beschlüsse des Marktgemeinderats zur Behandlung der Stellungnahme in der Sitzung vom 08.10.2024 sind im Planentwurf bereits berücksichtigt und gekennzeichnet.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Angaben werden weiterhin 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 hinausgehende 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 ist im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Photovoltaik:

Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Naturschutz:

Naturschutzfachlich kann dem Vorhaben unter folgenden Änderungen zugestimmt werden:

- Bei der Anlage der Flächen WR ist die Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Haselmaus zwingend einzuhalten. Die Suche nach Freinestern durch eine Fachkraft stellt keine ausreichende Methode dar, um das Überwintern von Haselmäusen im Boden auszuschließen.
- Das Kapitel 5.2 Ausgleich ist zu aktualisieren.

Begründung:

Mit Einbeziehung der Fläche W5 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan werden die Belange von Natur und Landschaft weiterhin berücksichtigt. Dieser Umstand ist auch in Kapitel 5.2 darzulegen. Es ist zu beschreiben, dass die Trennung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20 BauGB) und von Pflanzgebieten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25 nicht klar geregelt war. Um bei dem teilweisen Wegfall dieser Flächen weiterhin die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen wird die Fläche W5 angelegt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Dabei sind zwingend die zeitlichen Fenster zum Schutz der Haselmaus zu beachten. Ein Absuchen nach Freinestern reicht nicht aus, um ein Überwintern von Haselmäusen in den Wurzelstöcken auszuschließen.

Beschluss:

Die Schutzmaßnahmen für die Haselmaus werden klargestellt und modifiziert. In den potentiellen Lebensräumen sind das Abschneiden von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.12. bis 28.02. sowie dort nachfolgende Erdarbeiten nur in der Zeit ab Mitte April bis Ende September zulässig.

Werden nach einer Durchsichtung durch eine Fachkraft keine Freinester festgestellt, so sind der Gehölzschnitt auch außerhalb der o.a. Schnittzeiten sowie die nachfolgenden Erdarbeiten ab Mitte April bis Ende September zulässig.

Das Thema „Ausgleich“ wird den Anregungen entsprechend in der Begründung ergänzt und modifiziert.

Abstimmungsergebnis:

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

6. WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG

Schreiben vom 22.01.2024

in dieser Sache hatten wir bereits zur frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Wenn seit dem letzten Verfahrensschritt keine wasserwirtschaftlich relevanten Änderungen in die Planung eingeflossen sind, gilt unsere Stellungnahme vom 22.01.2024 weiterhin.

Stellungnahme 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 Umweltprüfung 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.

Beschluss:

Es haben sich zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans keine wasserwirtschaftlich relevanten Änderungen ergeben.

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme in der Sitzung des Marktgemeinderats am 08.10.2024 verwiesen:

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 29.11.2024

Allgemeine Stellungnahme:

Bei Tiefbauarbeiten sind Planauskünfte in Abstimmung mit der Abteilung NIS (nis@stadtwerke-wertheim.de) einzuholen.

Stellungnahme Abteilungsleiter Stromnetze Die Stadtwerke sind im engen Austausch in die Planung der Straßenerstellung sowie der Maßnahmen für Gehwege einzubinden.

Stellungnahme Gruppenleiter Steuerungstechnik

Seitens der Abteilung Steuerungstechnik spricht aktuell nichts dagegen.

Abhängig von der Art der Erschließung würden wir prüfen, ob eine Mitverlegung eines Rohrverbands möglich ist.

In den Bereichen, in denen unsere Leitungen verlaufen, ist sicherzustellen, dass diese nicht überbaut werden.

Stellungnahme Abteilungsleiter – Gas-Wasser

Seitens der Abteilung Gas-Wasser bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Planung Gas, Wasser, Wärme und Bäder

Wärmeabteilung ist hier nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2024 – 29.11.2024

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

C Beschluss über die Einarbeitung der Änderungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss über erneute Auslegung

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Wiebelbach 3 mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 18.02.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine nochmalige förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 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

gez.
Drescher