



## Markt Kreuzwertheim Landkreis Main-Spessart

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ – 2. Änderung

---

## Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(§ 10a BauGB)

---

### 1. Lage, Ziele und wesentliche Inhalte

Der Gemeinderat des Marktes Kreuzwertheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ am 14.11.2023 beschlossen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ umfasst 2 Änderungsbereiche.

#### Änderungsbereich 1

Er betrifft die Grundstücksflächen nördlich der Kreisstraße MSP 35 und östlich der Straße „Krautäcker“ (Grundstücke Fl.Nr. 156/2 – Teilfläche, 156/6 - Teilfläche, 280/1 - Teilfläche, 286/1, 286/2, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4, 288/1, 288/3, 289/1, 289/2, 289/3, 290/1, 290/2, 290/3 – alle Gemarkung Wiebelbach, Stand 14.11.2023) mit dem Ziel der optimierten Ausnutzung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Gewerbegebiets.

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. 1.998 m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung wird außerdem die gewünschte „Randeingrünung“ des Gebiets konkretisiert. Es wird zudem klargestellt, dass die „grünen Randstreifen“ mit Pflanzgeboten Teil der Gewerbefläche und somit Bestandteil der für die Ermittlung der Grundflächenzahl zu Grunde liegenden Grundstücksfläche sind.

Der Änderungsbereich 1 umfasst ca. 4,15 ha Fläche.

Es ergeben sich dort folgende Änderungen:

1. Die interne Erschließungsstraße des Quartiers entfällt weitgehend. Die entfallende Fläche wird als Gewerbegrundstück festgesetzt (ca. 1.998 m<sup>2</sup>). Es verbleibt lediglich eine Stichstraße im Süden. Die Verkehrsflächen werden dort in Lage und Zuschnitt gemäß angepassten Erschließungsplanungen modifiziert.

2. Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der bisherigen internen Erschließungsstraße entfallen vollständig und werden durch Gewerbeflächen (2.304 m<sup>2</sup>) ersetzt.  
Die festgesetzten (privaten) Grünflächen entlang der Straße „Am Krautgarten“ und der Kreisstraße MSP 35 werden durch Gewerbeflächen (1.236 m<sup>2</sup>) bzw. Verkehrsflächen (355 m<sup>2</sup>) bzw. öffentliche Grünflächen (265 m<sup>2</sup>) ersetzt.
3. Die (privaten) Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets werden teilweise in Gewerbegebietsfläche (666 m<sup>2</sup>), in Gewerbegebietsflächen mit Pflanzgeboten mit 5 – 10 m Breite (ca. 2.506 m<sup>2</sup>) sowie in öffentliche Grünflächen (586 m<sup>2</sup>) umgewandelt.
4. Weitere 83 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen werden entlang der Kreisstraße zur Sicherung von Leitungsrechten in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt.
5. Es werden Flächen mit bestehenden und geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachrichtlich übernommen.
6. Angepasst sind außerdem  
„die Abgrenzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße“,  
die Baugrenzen der Gewerbegrundstücke,  
die geplanten Grundstücksgrenzen.
7. Es erfolgt eine Aktualisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz und Aufnahme neuer Erkenntnisse des Immissionsschutzrechts.

#### Änderungsbereich 2:

Der Bebauungsplan erweitert sich in die Grundstücke Fl. Nr. 299 und 300 (Wald), sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 298 (Graben). Die Grundstücke (alle Gmkg. Wiebelbach) befinden sich im Eigentum des Marktes Kreuzwertheim. Auf den als „Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Grundstücken soll ein naturbetonter Waldrand mit naturbetont gestalteten Wasserrückhaltegräben entwickelt werden. Damit werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere des Artenschutzes (Laichgewässer für Amphibien) und des Wasserrückhalts, in zusätzlichem Umfang berücksichtigt.

Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Mit der teilweise entfallenden „inneren“ Erschließungsstraße ist eine Neuaufteilung von Grundstücken in Abstimmung mit den Eigentümern verbunden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im „Regelverfahren“ nach §§ 3 und 4 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit folgender Ausnahme nicht verändert: Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen werden im Änderungsbereich der 2. Änderung ausgeschlossen.

Dies begründet sich durch den besonderen Schutzanspruch von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet im Hinblick auf Immissionen durch Verkehr und Anlagenlärm.

Bestehende Festsetzungen zur Überbaubarkeit und zum Umfang der Baukörper (Grundflächenzahl, fehlende Festsetzung einer Geschossflächenzahl, Bauweise, Wandhöhe mit Bezugspunkten, ...) werden gegenüber den bisherigen Planfassungen nicht verändert um „Schlechterstellung“ der Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke gegenüber den bisherigen Möglichkeiten zu vermeiden.

Mit den Änderungen ergibt sich folgende Flächennutzung:

Flächennutzung	alt - m <sup>2</sup>	neu - m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich 1:</b>		
Gewerbegebiet	28.357	36.937
Gewerbegebiet "Grünflächen"	7.523	0
Verkehrsflächen	4.865	2.867
Feldweg	760	760
öffentliche Grünflächen	0	941
Summe m <sup>2</sup>	41.505	41.505
<b>Änderungsbereich 2:</b>		
Wald- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		1.307

In einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB, einem gesonderten Teil der Begründung, werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes für die Änderungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Für die bisherigen Festsetzungen der Erstaufstellung des Bebauungsplans und deren Wirkungen war bislang aufgrund des Zeitpunkts der Erstaufstellung des Bebauungsplans keine Umweltprüfung erfolgt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB war von einer Umweltprüfung abgesehen worden.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Eingriffswirkungen geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart im Hinblick
  - auf ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen (entfallen im Änderungsbereich),
  - die gutachtliche Prüfung (Wölfel Engineering GmbH, Bericht Nr. Y0150.006.01.001 – 26.09.2023), ob sich durch die geplanten Änderungen Auswirkungen auf die bisher festgesetzten Emissionskontingente (Anlagenlärm) für den Bereich 2 ergeben,
  - die Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms der angrenzenden Kreisstraße MSP 35 (Wölfel Engineering GmbH, Bericht Nr. Y0150.006.01.001 – 26.09.2023) mit entsprechenden Ausführungen in der Begründung sowie Festsetzungen und Hinweisen,
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart im Hinblick auf

- die nördliche und östliche Randeingrünung des Änderungsbereichs 1,
- die zusätzliche Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch landschaftspflegerische Maßnahmen zur Waldrandgestaltung auf gemeindlichen Flächen im Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplans,
- Aktualisierung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen zum besonderen Artenschutz, insbesondere zu geschützten Fledermausarten, Haselmaus (Änderungsbereich 2) und Vogelarten der ökologischen Gilden der „Siedlungsbereiche“ sowie der Wälder und Waldränder“ (Änderungsbereich 2),
- Die Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Main-Spessart im Hinblick auf
  - die Übernahme von Bauverbotszonen und Beachtung bei Baugrenzen, soweit diese innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gelegen und nicht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt sind,
- die Übernahme von Hinweisen in die Begründung zu wasserrechtlichen Erlaubnissen bei der Benutzung der Straßenentwässerung, zur Einleitung neuer Entwässerungseinrichtungen in die Anlagen der Kreisstraße, zur Lagerung von Boden, Baustoffen und sonstigen Materialien, zum Verbot von Zufahrten der Baugrundstücke auf die Kreisstraße, zur Genehmigungspflicht bei der Verlegung von Versorgungsleitungen und Nebenanlagen bzw. Lagerung von Materialien im Straßenbereich, zur Kostenübernahme von Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an künftigen (neu ermöglichten) Anlagen.
- des Kreisbrandrats des Landkreises Main-Spessart
  - Im Hinblick auf die Erfordernisse des aktiven und passiven Brandschutzes (Feuerwehrausstattung, Löschwasserversorgung, Zufahrten für die Feuerwehr ...),
- von Versorgungsträgern (Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerke Wertheim, Deutsche Telekom) im Hinblick auf
  - vorhandene und zu beachtende Versorgungsleitungen
- des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg im Hinblick auf
  - die Beachtung der Schutzgebietsverordnung des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, angrenzenden Wasserschutzgebiets des Marktes Kreuzwertheim (Zone III),
  - die allgemeine Wasserversorgung und den allgemeinen Grundwasserschutz,
  - die Abwasserbeseitigung und den Gewässerschutz
  - den Schutz vor Starkregen und Sturzfluten,
  - Altablagerungen und den Bodenschutz,
- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Karlstadt im Hinblick auf
  - Grenzabstände von Anpflanzungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Osten,
  - die Waldrandgestaltung im Änderungsbereich 2
- des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
  - im Hinblick auf den Umgang mit ggf. bei Bodenarbeiten aufgefundenen bodenarchäologisch relevanten Funden,
- des Bayerischen Bauernverbands im Hinblick auf
  - Abstände von Anpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wegen,

### **3. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Alternativen zur Änderung des Bebauungsplans bilden neben der Nullvariante (hier Belassen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Gewerbegebiet):

- Ausdehnung der Flächen für Pflanzgebote am nördlichen und östlichen Gebietsrand auf mindestens 5 m bis zu 10 m Breite. Die gewählten, differenzierten Breiten ermöglichen noch eine wirksame Eingrünung.
- Die Ausweisung der Randeingrünung auf „privaten Grünflächen“. Diese machen, da bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht einzubeziehen, einen weiteren Vegetationsflächenanteil innerhalb des Gewerbegrundstücks von 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erforderlich. Dies steht einer optimierten Ausnutzung erschlossener Gewerbeflächen entgegen.

### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Beteiligung

(Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 7.12.2023 – 10.01.2024, Fassung vom 14.11.2023, Behandlung durch den Marktgemeinderat am 08.10.2024)

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen des Landratsamts Main-Spessart betrafen v.a. Punkte zum Städtebau und Bauleitplanung, den Immissionsschutz (Anlagen- und Verkehrslärm) und den Naturschutz (Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz). Hinzu kamen Stellungnahmen von Versorgungsträgern zu bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen (Strom-Erdkabel, Kanäle, Telekommunikation, ...) sowie zu Abständen und Auflagen zur angrenzenden Kreisstraße MSP 35 (Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Main-Spessart).

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 08.10.2024 behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange und der Versorgungsträger wurden die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung zum Schallimmissionsschutz, zum Naturschutz incl. besonderem Artenschutz und zur Beachtung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen sowie der Auflagen im Hinblick auf die angrenzende Kreisstraße ergänzt bzw. differenziert bzw. aktualisiert. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

#### Öffentliche Auslegung

(Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 28.10.2024 – 29.11.2024, Fassung vom 08.10.2024, und erneut 14.04.2025 – 19.05.2025, Fassung vom 18.02.2025)

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat zuletzt am 29.07.2025 behandelt. Dabei wurden auch der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

#### Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen, der integrierten Grünordnungsplanung und des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden wesentliche As-

pekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Änderungsbereich erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Darstellungen sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. im Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Umweltbelange der Anlieger sind berücksichtigt.

Die Darstellungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem durch

- + Die Festsetzungen zum Immissionsschutz (v.a. Emissionskontingente, passiver Schallschutz entlang der Kreisstraße für besonders schutzbedürftige Nutzungen) und Hinweise zum Immissionsschutz,
- + die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild (insbesondere die Randeingrünung, Waldrandgestaltung im Änderungsbereich 2),
- + artenschutzrechtliche Festsetzungen und Maßnahmen in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen, insbesondere zu Fledermausarten, Haselmaus (Änderungsbereich 2) und geschützten Vogelarten,
- + die Berücksichtigung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der MSP 35,
- + die Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz,
- + die nachrichtliche Übernahme von Ver- und Entsorgungsleitungen incl. deren Schutzbereiche gemäß Auflagen der Versorgungsträger und Hinweise auf dort zu beachtende Einschränkungen.

#### Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“

Der Gemeinderat hat am 29.07.2025 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Markt Kreuzwertheim, den .....

.....  
Klaus Thoma, Erster Bürgermeister