

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

des Marktgemeinderates Kreuzwertheim

Sitzung vom: 29.07.2025

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 6

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiebelbach III", 2. Änderung; Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 18.02.2025 mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange befasst und hierzu Änderungen und Ergänzungen beschlossen. Der in der Sitzung am 18.02.2025 gebilligte Entwurf mitsamt Begründung (mit Umweltbericht) lag nunmehr in der Zeit vom 14.04.2025 – 19.05.2025 öffentlich aus. Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt.

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 14.04.2025 bis 19.05.2025

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	---		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstraße 51 97753 Karlstadt	14.05.2025		X
3.	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	11.04.2025	X	
4.	Bayerischer Bauernverband Werner-von-Siemens-Str. 55a, 97076 Würzburg	---		
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	---		

6.	Bayernwerk GmbH Netzcenter Marktheidenfeld Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld	30.04.2025		X
7.	Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken Postfach 110 165 95420 Bayreuth	15.05.2025	X	
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.04.2025	X	
9.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	---		
10.	Bund Naturschutz in Bayern	---		
11.	Deutsche Telekom	---		
12.	Gasversorgung Unterfranken – vertreten durch Bayernwerk Netz GmbH	30.04.2024	X	
13.	Handwerkskammer Unterfranken	---		
14.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Städtebau Immissionsschutz Naturschutz Wasserrecht / Bodenschutz Kreisstraßenverwaltung	19.05.2025		X
15.	Industrie- und Handelskammer Ufr.	19.05.2025	X	
16.	Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde	14.04.2025	X	
17.	Regionaler Planungsverband Würzburg, im LRA MSP, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt	14.04.2025	X	
18.	Landesbund für Vogelschutz Marc Sitkewitz, Mainlande 8, 97209 Veitshöchheim	---		
19.	Luftamt Nordbayern – Reg. von Mittelfranken	15.04.2025	X	

20.	PLEDOC GmbH - OGE Postfach 120255 45312 Essen	16.04.2025	X	
21.	Gemeinde Hasloch	---		
22.	Markt Triefenstein	----		
23.	Staatliches Bauamt Würzburg Postfach 55 20 97005 Würzburg	14.04.2025	X	
24.	Transnet BW	28.04.2025	X	
25.	Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH	19.05.2025	X	
26.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	23.04.2025		X
27.	Stadt Marktheidenfeld	---	X	
28.	Stadt Wertheim	---		
29.	Stadtwerke Wertheim	09.05.2025		x
30.	Zweckverband Fernwasserversorgung	---		

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Lohr am Main
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Bund Naturschutz in Bayern
- Gemeinde Hasloch
- Handwerkskammer Unterfranken
- Landesbund für Vogelschutz
- Stadt Wertheim
- Stadt Marktheidenfeld
- Zweckverband Fernwasserversorgung

Keine Bedenken oder Einwendungen erhoben haben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bergamt Nordbayern – Reg.v.Obfr., Bayreuth
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer Unterfranken
- Luftamt Nordbayern
- 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 14.05.2025

Das AELF Karlstadt stellt keine neuen Forderungen und Bedingungen zum vorliegenden Entwurf und hält die Stellungnahme vom 14.11.2024 mit dem Aktenzeichen AELF-KA-L2.2-4612-85-5-4 aufrecht.

Stellungnahme 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 einen 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.

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme des AELF in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 27.02.2025 verwiesen:

„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:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

2. BAYERNWERK NETZ GMBH

Schreiben vom 30.04.2025

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 Ihrer Anfrage.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wiebelbach III“ in der Fassung vom 18. Februar 2025 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 18. Februar 2025 und den parallel ausgewiesenen Änderungsbereichen 1 und 2 verlaufen derzeit keine Versorgungsleitung (Strom-/ und Datenleitungen) unseres Unternehmens.

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 18. Februar 2025 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:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

3. LANDRATSAMT MAIN-SPESSART, KARLSTADT

Schreiben vom 02.06.2025

Bauleitplanung:

Alle Anmerkungen wurden umgesetzt oder abgewogen. Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Schriftzug „Zeichnerische Festsetzungen“ ist auf dem Bebauungsplan nicht weit genug eingerückt und wird aktuell vom Seitenrand abgeschnitten. Dies vor Ausfertigung bitte noch anpassen.

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Städtebau:

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.
- Das Planzeichen für die neuen Grundstücksgrenzen und die Abgrenzung des Änderungsbereichs 1 +2 sind gleich gewählt, dies ist zu korrigieren.

- 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 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.

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

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

Beschluss:

Zur Planurkunde

Die Lesbarkeit und Klarheit der Plandarstellungen wird nachgebessert.

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl (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. Es wird zudem auf den Gebäudebestand im Änderungsbereich sowie im gesamten Gewerbegebiet hingewiesen, der bereits die Merkmale einer „abweichenden Bauweise“ aufweist.

Auf eine Neuregelung der Höheneinstellung wie auch der Bauweise und der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da dies ggf. zu Regressansprüchen führen kann.

Die Nutzungsschablone wird ergänzt.

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

Das Sichtdreieck an der Einmündung der (ehemaligen) Erschließungsstraße war bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans entfallen. Auf eine Wiederaufnahme des Sichtdreiecks für die private Verkehrsfläche wird aufgrund der zu erwartenden deutlich verringerten Nutzungsfrequenz der „Einmündung“ verzichtet.

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 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. Die Grenze des Geltungsbereichs wird gemäß der Forderung im Planeintrag geändert.

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

Hinweis:

Das Abwägungsergebnis der vorherigen Stellungnahmen wurde mit der Auslegung des Protokolls der Gemeinderatssitzung im Rahmen der erneuten Auslegung als Umwelt relevante Stellungnahme veröffentlicht und war daher auch für das Landratsamt verfügbar.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Immissionsschutz:

Auf die vorangegangenen Stellungnahmen des Immissionsschutzes wird hingewiesen. Den darin enthaltenen Anmerkungen wurde bei vorliegender Entwurfsfassung mit Stand vom 18.02.2025 zumindest teilweise gefolgt; Bebauungsplanentwurf, zugehörige Begründung sowie Umweltbericht wurden angepasst bzw. ergänzt.

Den Planunterlagen liegt zudem weiterhin 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 sowie eine Schallimmissionsprognose für Verkehr enthält.

Das Gutachten wird weiterhin als plausibel gesehen. Bei Einhaltung der errechneten Kontingente ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächsten Immissionsorten eingehalten werden.

Mit dem o.g. Gutachten sowie den Einschätzungen und den Bewertungen der

immissionsschutzfachlichen Belange in Begründung und Umweltbericht besteht im Grundsatz Einverständnis. Die Abwägungsüberlegungen werden insgesamt als gerade noch ausreichend gesehen, enthalten jedoch noch immer redaktionelle Fehler. So ist auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf folgendes zu lesen: „*Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente in der Genehmigungsplanung weiterhin nachzuweisen ist... Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen.*“

Nicht nur, dass die gewählten Formulierungen missverständlich bzw. widersprüchlich sind, es besteht für eine solche Forderung – wie schon in den vorangegangenen Stellungnahmen ausführlich dargelegt – schlichtweg keine Ermächtigungsgrundlage. Auch ein Hinweis auf eine Verpflichtung zur Vorlage schalltechnischer Nachweise wäre unzutreffend, weil es eine allgemeine Pflicht zur Vorlage solcher Nachweise nicht gibt. Die Bauaufsichtsbehörde kann lediglich aufgrund der Ermächtigung des § 1 Abs. 4 BauVorV die Vorlage anordnen, wenn die Nachweise für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

Der Planentwurf enthält bereits eine geeignete Formulierung; diese sollte entsprechend in die Begründung übernommen werden.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt: Es kann nicht nachvollzogen werden, warum generell die im Bebauungsplanentwurf ergänzten Formulierungen zum Immissionsschutz keine Würdigung in der Begründung erfahren.

Sofern der Markt Kreuzwertheim grundsätzlich eine Prüfung zur Einhaltung der schalltechnischen Voraussetzungen bei emissionsrelevanten Vorhaben im dortigen Gewerbegebiet wünscht, wäre dies über den Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO für gewerbliche und handwerkliche Vorhaben möglich. Dies wäre verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass aus dem Plan nicht hervorgeht, auf welche Fläche sich die Kontingente beziehen. Nach laufender Rechtsprechung muss der Bebauungsplan – gegebenenfalls unter Heranziehung der Planbegründung – hinreichend eindeutig bestimmen, welche Bezugsfläche (z.B. gesamte Grundstücksfläche, überbaubare Fläche etc.) für die "Umrechnung" der betrieblichen Schalleistung in den flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde zu legen ist und nach welchem Regelwerk die Schallausbreitungsberechnung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens zu erfolgen hat. Die Bezugsfläche muss zumindest bestimmbar sein. Es sollten hierzu noch Ergänzungen in die Begründung aufgenommen werden.

Wird die Planung entsprechend der o.g. Anmerkungen angepasst, kann dieser aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde beabsichtigt nicht sich entsprechende Befugnisse im Hinblick auf die Forderung schalltechnischer Nachweise anzueignen. Die Begründung wird analog zum Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

Die Gemeinde wünscht ausdrücklich keine generelle Prüfung zur Einhaltung der schalltechnischen Voraussetzungen bei emissionsrelevanten Vorhaben.

Ein Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO für gewerbliche und handwerkliche Vorhaben wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden Ergänzungen in die Begründung aufgenommen, welche Bezugsfläche (hier: überbaubare Grundstücksfläche) für die "Umrechnung" der betrieblichen Schalleistung in den flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde zu legen ist und nach welchem Regelwerk die Schallausbreitungsberechnung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens zu erfolgen hat.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
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 ist eine entsprechende Ergänzung zu den festgesetzten „Zufahrtsverboten“ in Planlegende bzw. textlichen Festsetzungen eingefügt: Diese Verbote entfallen demnach, 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 allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
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 Wendeplatz 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.

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 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 ist im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Photovoltaik:

Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

4. WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG

e-mail vom 23.04.2025

In dieser Sache wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Die vom 22.01.2024 gilt weiterhin.

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 Flächenumfang, 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 sowie die erneute Behandlung in der Sitzung am 18.02.2025 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:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

5. STADTWERKE WERTHEIM

e-mail vom 09.05.2025

Gas- und Wassernetz - Kein Einwand

Stromnetz

Zur Ausführung der Erstellung des Fußweges und der Stichstraße sind die Stadtwerke Wertheim GmbH frühzeitig mit einzubeziehen, in diesen Bereichen liegen diverse Versorgungskabel (Glasfaser, Niederspannungs- und Mittelspannungskabel). Die Stadtwerke Wertheim GmbH werden auf die Marktgemeinde Kreuzwertheim zugehen, um ein Beleuchtungskonzept zu den Fußwegen vorzulegen.

Wärmenetz - Kein Einwand

Glasfaser- und Steuerkabelnetz - Kein Einwand

Allgemein

Rechtzeitig vor Baubeginn muss eine aktuelle Planauskunft bei den Stadtwerken Wertheim GmbH über die Homepage (Planauskunft) angefordert werden. Bestehende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wertheim GmbH dürfen nicht überbaut werden, großwurzelnde Pflanzen dürfen nur in ausreichendem Abstand gepflanzt werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden konkreten Bauvorhaben der Gemeinde berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2025 bis 19.05.2025

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

C Es folgt der Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Wiebelbach III in der vorliegenden Fassung vom 29.07.2025 gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung. Die beschlossenen Korrekturen und Ergänzungen sind darin enthalten. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Kreuzwertheim, den 11.09.2025

Drescher

