

Stadt Würth
Landkreis Miltenberg

2. Änderung des Bebauungsplans „Untere und Obere Meister“

Begründung



Verfahrensübersicht:

17.12.2025	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“.
09.03.2026 – 08.04.2026	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
09.03.2026 – 08.04.2026	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx.202x	Satzungsbeschluss nach §10 Abs 1 BauGB
xx.xx.2022	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 17.01.2026

Würth,



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

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

.....
(Entwurfsverfasserin)

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	03
2.0	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	03
2.1	Lage am bayerischen Untermain.....	03
2.2	Verkehrsanbindung.....	03
2.3	Bevölkerungsstruktur.....	04
3.0	Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	04
3.1	Lage.....	04
3.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	04
3.3	Beschaffenheit.....	05
4.0	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	06
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	06
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	07
4.3	Bebauungsplan.....	07
5.0	Planungsziele.....	08
6.0	Städtebaulicher Entwurf.....	08
7.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	09
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	09
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	09
8.0	Verkehrerschließung / Stellplätze.....	11
9.0	Berücksichtigung des Schallschutzes	12
10.0	Begründung der grünordnerischen Maßnahmen.....	13
10.1	Rechtliche Grundlage	13
10.2	Planerische Vorgaben	13
11.0	Ver- und Entsorgung.....	14
11.2	Infrastrukturentsorgung	14
11.2	Abfallentsorgung.....	14
12.0	Denkmalschutz.....	14
13.0	Altlasten.....	15
14.0	Örtliche Bauvorschriften.....	15
15.0	Grundbesitz.....	15
16.0	Beschleunigtes Verfahren.....	16
17.0	Verfahrensschritte.....	17
18.0	Zusammenfassende Erklärung.....	17

1.0 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Hinsichtlich der Ausweisung neuer Bauflächen ist unter den Blickwinkeln eines schonenden Umgangs mit Boden als schützenswertes Gut sowie einer optimierten Ausnutzung bestehender Infrastruktur Nachverdichtung ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Darüber hinaus lässt die allgemein prognostizierte demographische Entwicklung langfristig erwarten, dass ein ungebremses Flächenwachstum ausgewiesener Bauflächen bei sinkender Einwohnerzahl in Bezug auf Leerstände und Aufrechterhaltung der Infrastruktur problematisch sein wird.

Unter diesem Blickwinkel ist seitens der Stadt Würth der Innenstadtbereich in Bezug auf Nachverdichtungspotential hinsichtlich Wohnbebauung betrachtet worden. Hierbei hat sich u.a. der Bereich „Untere und Obere Meister- Teil II“ aus Sicht der Stadt Würth im Hinblick auf eine Bebauungsplanerstellung als geeignet gezeigt.

2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage am bayerischen Untermain

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

2.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bevölkerungsstruktur

In der Stadt Würth am Main leben derzeit ca. 4.775 Einwohner.

3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Würth. Es erhält über die Landstraße Anschluss an das bestehende Straßennetz.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

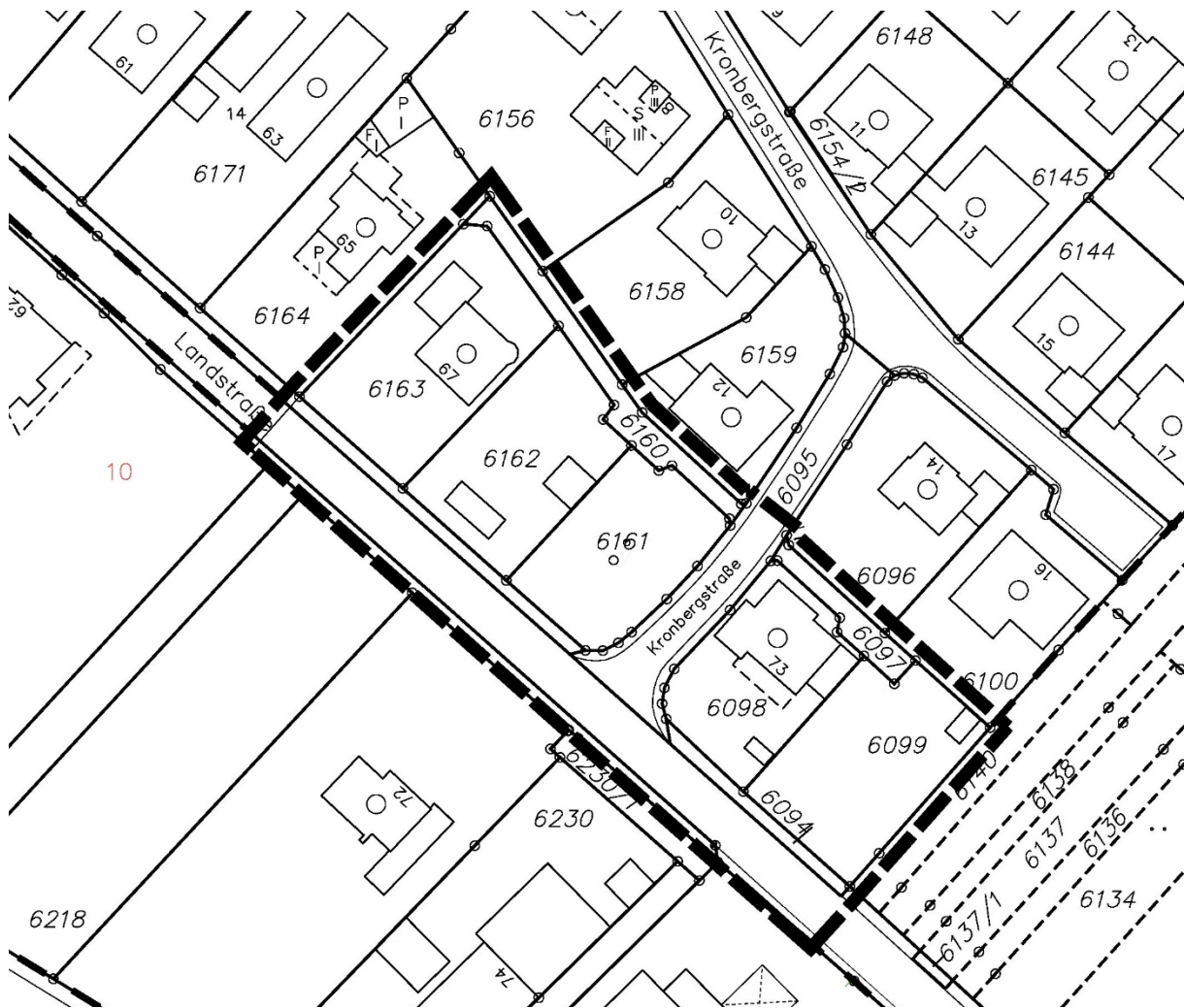


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ in der Fassung vom 17.01.2026 umfasst insgesamt ca. 5.459 m². Die Flurstücke Fl.Nrn. 6163, 6162, 6161, 6160, 6097, 6098, 6099 und 6094 sind ganz, die Flurstücke Fl.Nrn. 6165, 1237 und 6095 sind teilweise im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung enthalten.

3.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich umfasst ein allgemeines Wohngebiet im Bestand.



Abb. 2: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Gelände des Plangebietes ist fast eben und weist ein Höhenunterschied von ca. 1,00 m auf.

4.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

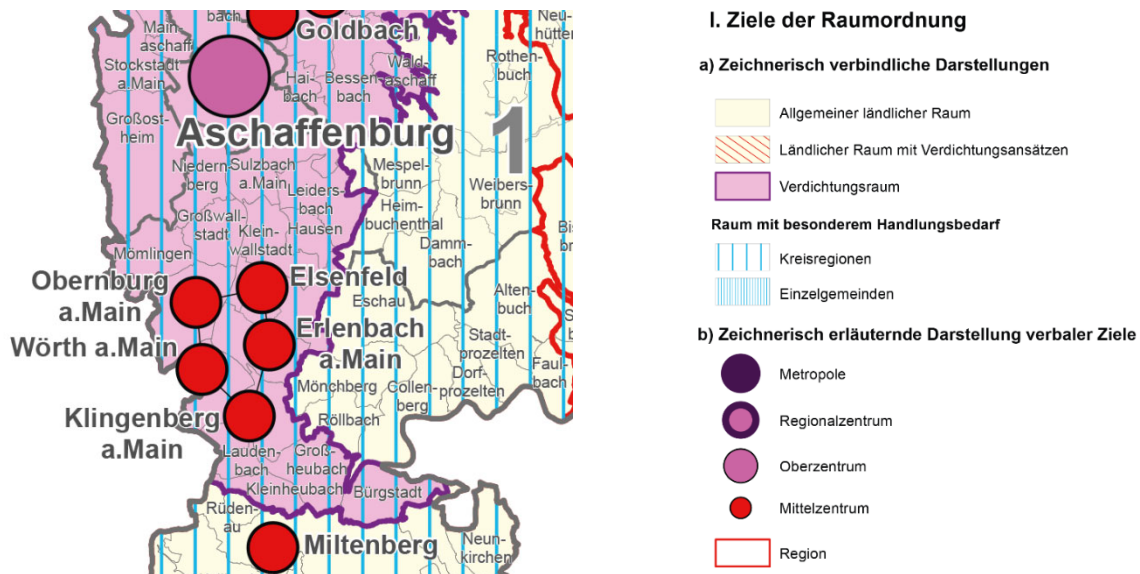


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2023 Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023 ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Untere und Obere Meister“ in Wörth. Die geplanten Vorhaben liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

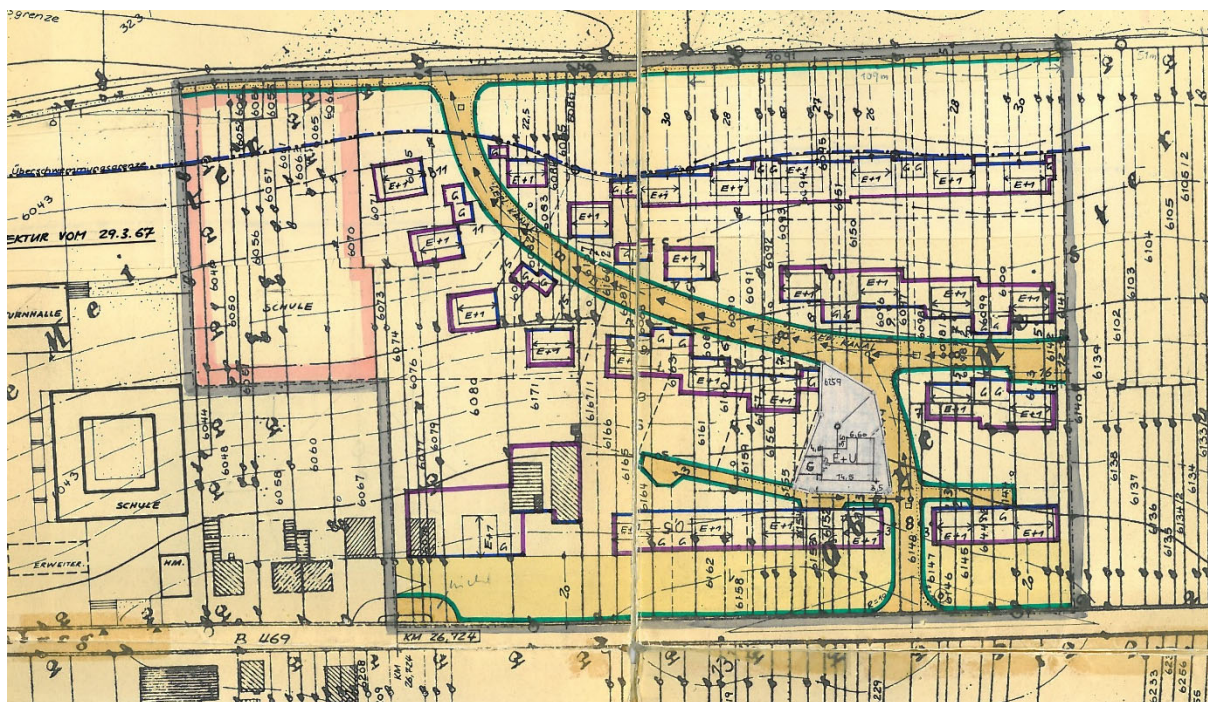
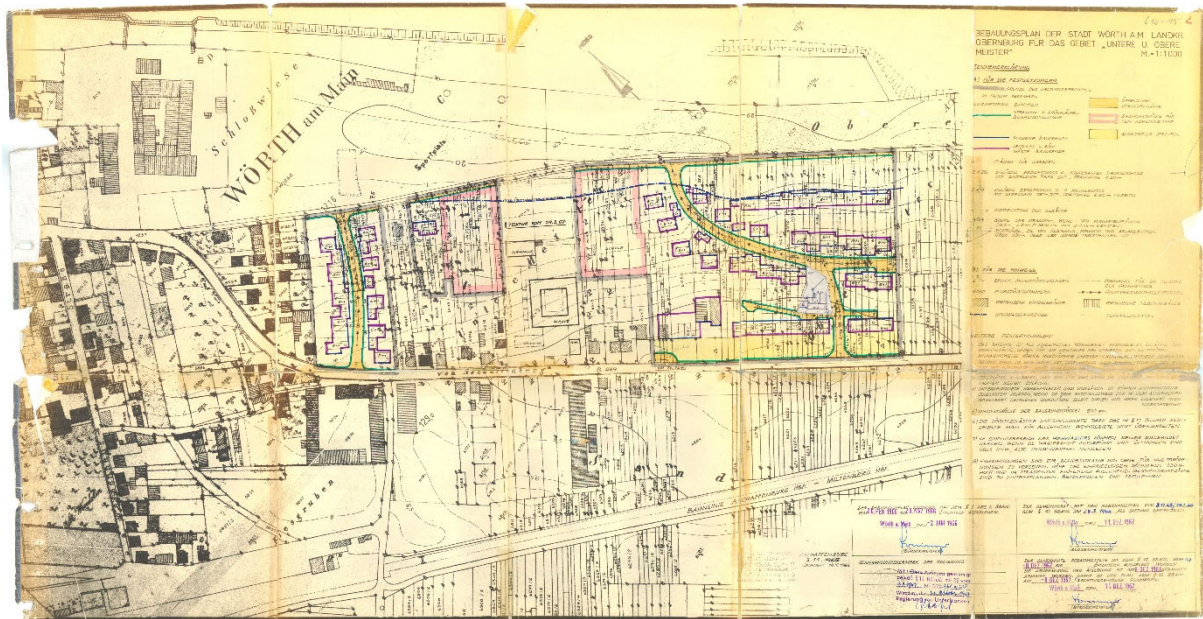


Abb. 5: © Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

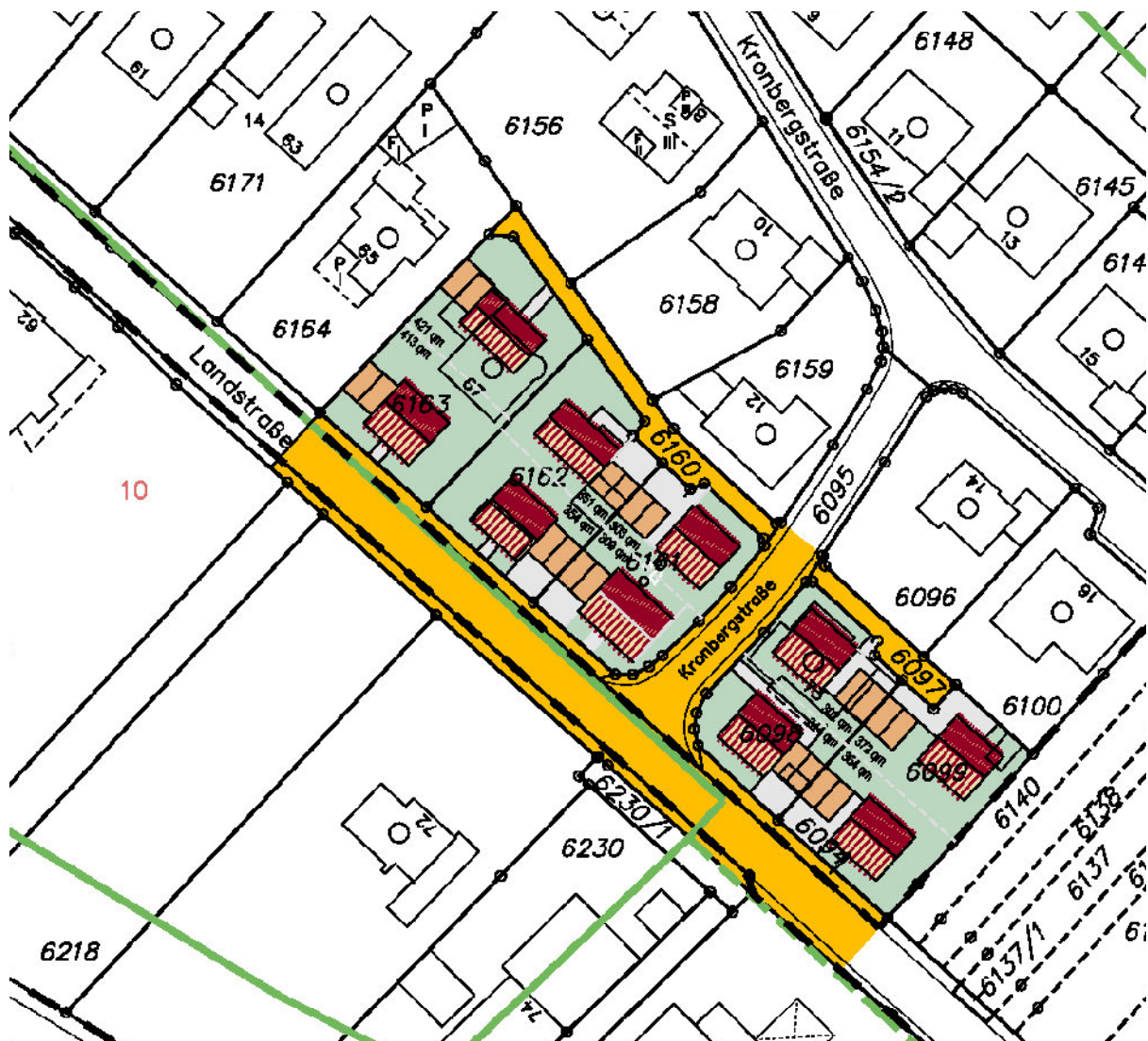
5.0 Planungsziele

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel Wohnraum für die Wörther Bevölkerung zu schaffen und dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Die einheitliche Struktur der Siedlung soll durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neuversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden, sodass der Boden geschont wird.

Die Ziele der Planung werden in der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Unterer und Oberer Meister“ durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (vgl. nachfolgendes Kapitel).

6.0 Städtebaulicher Entwurf



7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude zulässig.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für diese Nutzung besteht im Plangebiet kein Bedarf und sie sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen gibt es bessere Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohngebiete an, die eine aufgelockerte Struktur mit einer überwiegenden Wohnbebauung aufweisen.

Mit der Neugestaltung wird ein innenstadtnahes Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der Zielsetzung des Vorhabens für eine hochwertige Wohnbebauung ohne störende Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundfläche GR für das Wohngebäude und für die Garage/Nebengebäude, die Festsetzung der Gebäudehöhe (textliche Festsetzung) und durch die maximale Geschosshöhe definiert. Um eine hohe Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen zu gewährleisten, wurden die Baukörper durch die Baugrenze bzw. die Begrenzung von Flächen für Nebengebäude als über die gesamte Häuserzeile entlanglaufende Zonen festgesetzt, innerhalb derer die Grundflächen für Wohnhaus und Nebengebäude frei festzulegen sind.

Damit ist insgesamt ein hoher Grad an Variabilität gegeben, der jedoch dazu genutzt werden soll, die Individualräume und Aufenthaltsräume im Freien von der Landstraße abzuschirmen.

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand.

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen ist eine Besonnungsdauer der meisten Wohnungen bis zu 3 Stunden gewährleistet.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ein verdichtetes, innenstadtnahes Wohnquartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität und damit eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes.

Wohngebäude, Firsthöhe, Wandhöhe

Der Bebauungsplan soll allen Bauwerbern die Möglichkeit bieten, ihr Haus- und Wohnkonzept zu verwirklichen.

Um die geringe Grundstücksbreite nutzen zu können, werden alle Wohngebäude als zweigeschossige Gebäude vorgeschlagen. Dabei wird die maximale Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldach auf 8,5 m Höhe beschränkt, die maximale Wandhöhe auf 6,0 m. Bezugspunkt sowohl für die Ermittlung der Wandhöhe als auch der Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG). Ziel ist die Höhenentwicklung der Gebäude mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu begrenzen, und zwar in der absoluten Höhe, gleichzeitig aber über die Zweigeschossigkeit ein Gebäude mit einem schallabschirmenden Charakter zu schaffen.

Garagen und Nebengebäude

Bei allen Garagen/Nebengebäuden wurde versucht, eine für die zukünftigen Gebäude möglichst variable Zuordnung zu ermöglichen. Je nachdem, wie der Grundriss des Wohnhauses organisiert ist und welche Prioritäten gesetzt werden. Insbesondere die Frage, ob ein überdachter Zugang zur Garage möglich ist, oder ein Müllraum, ob ein überdachter Freisitz, der von der Gartenseite aus genutzt werden soll oder ein Schuppen für Gartengeräte: alles kann in das Nebengebäude integriert werden. Insbesondere soll auch ermöglicht werden, Garagen und Nebennutzungen in Teilen „unter“ das Wohngebäude zu schieben. Um eine übertriebene Ausdehnung des Ga/Nebengebäudes zu vermeiden ist dessen Grundfläche größtenteils auf 60 m² beschränkt.

Grundsätzlich wäre wünschenswert, wenn der in jedem Grundstück festgesetzte Hausbaum den Eingang markiert. Ein anderer Standort auf dem Grundstück ist bei geringem Platz an der Straße auch möglich.

Dachform, Dachdeckung

Um eine möglichst homogene Dachlandschaft zu erzielen wurde festgesetzt, dass die Wohngebäude ausschließlich mit einem Satteldach ausgebildet werden dürfen, mit Ausrichtung des Firstes über die lange Seite. Um die Homogenität und auch die regionale Farbigkeit der Dachlandschaft weiter zu stärken wurde festgesetzt, dass rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel/Dachsteine zu verwenden sind.

Die Flachdächer der Nebengebäude sollen extensiv begrünt werden oder/und mit einer Photovoltaikanlage belegt werden.

Die zu Grunde zu legenden Wohnflächen von rund 150 bis 200 m² je Einfamilienhaus und die damit notwendige Zweigeschossigkeit, führen nahezu zwangsläufig zu Baukörpern, die eine Dachneigung bis maximal 30° besitzen. Eine „fränkische Bauweise“ mit steilem Dach ist mit einem eingeschossigen Baukörper und ausgebautem Dach grundsätzlich ebenfalls möglich, durch die strikte nachbarschützende Begrenzung der First- und Wandhöhe der Gebäude wäre dies jedoch wohl mit einer geringeren Wohnfläche verbunden. Bei diesem Bautyp wäre auch der Bau von Dachgauben zulässig. Im Rahmen der Diskussion um Energiesparhäuser und energetisch optimierte Siedlungsgebiete zeigt sich inzwischen deutlich, dass aktive und passive Solareinträge auch mit flachen geneigten Dächern sehr gut möglich sind und auch auf Flachdächern ist z.B. mit einer Ost-West Orientierung ein gutes Ergebnis zu erzielen ist

Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Nachverdichtung handelt wird die Zahl der Wohnungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf max.

zwei begrenzt. Im umliegenden Wohngebiet sind bereits entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben mit einer deutlich höheren Ausnutzung mit bis zu fünf Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, was städtebaulich als Missstand zu betrachten ist.

8.0 Verkehrserschließung / Stellplätze

Die Verkehrserschließung für das geplante allgemeine Wohngebiet erfolgt über die Landstraße, sowie über die Kronbergstr, in die beiden Stichstraßen. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge geringfügig zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich außerdem eine Bushaltestelle. Demzufolge benötigen die zukünftigen Anwohner nicht zwingend ein motorisiertes Kraftfahrzeug, da sie, abgesehen von der zentralen Lage, den ÖPNV nutzen können. Die verkehrlichen Belange werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt.

Stellplätze:

Es ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Wörth am Main anzuwenden. Da in der Landstraße nicht geparkt werden darf und die beiden Stichstraßen zu schmal sind, ist klar, dass Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken auch tatsächlich herzustellen sind und auch im Laufe der Zeit nicht zweckentfremdet werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine größere Anzahl von Fahrzeugen alleine aus Platzgründen auf den Grundstücken nicht möglich sein wird. Besucherstellplätze werden im umliegenden Straßenraum anteilig vorgehalten. Dabei können gerade Fahrzeuge, die nur temporär genutzt werden, wie beispielsweise Wohnmobile, keinesfalls im Straßenraum untergebracht werden und Besucherstellplätze belegen. In diesen Fällen müssen Besitzer geeignete andere Lösungen finden.

Um zu verhindern, dass gefangene Stellplätze zu einer unnötigen Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums zum Parken führen, wird gefordert, dass alle notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen sind.

Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

9.0 Berücksichtigung des Schallschutzes

Das Plangebiet liegt an der Landstraße. Die Wohnnutzung rückt an die bestehende Landstraße heran.

Die zumutbare Lärmbelastung durch Gewerbe- und Straßenlärm ergibt sich aus den abwägungsfähigen Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 BBl.1. Im Falle von Allgemeinem Wohngebiet (WA) sind dies:

WA	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere für Verkehrsgereusche.

Der Tagzeitraum bezieht sich auf die Zeit von 06:00 – 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum auf die Zeit von 22:00 - 06:00 Uhr.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Insofern ist bei Vorliegen von nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 45 dB(A) zumindest der Hinweis angebracht, dass schutzbedürftige Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer auf der der Landstraße abgewandten Seite angeordnet werden sollten.

Außenwohnbereiche (Loggia, Terrasse, etc.) sollten nach Möglichkeit auf der der Landstraße abgewandten Seite und möglichst im Schallschatten von Garage oder Gebäude angeordnet werden.

Da die zu erwartende Lärmeinwirkung nicht untersucht wurde, lässt sich nicht beurteilen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

10.0 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

10.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

In § 1a BauGB „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ wird in Abs 2 Satz 1 explizit auf das Ziel der Nachverdichtung verwiesen, um flächensparende Entwicklungsmöglichkeiten von Gemeinden sicherzustellen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB vollumfänglich.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB um einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt (weniger als 20.000 m² Grundfläche), und nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erstellt werden kann. Es wird keine Bestandsaufnahme der privaten Grundstücke und der zukünftig zu überbauende Garten, Hof- und Nebenflächen in Hinblick auf eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung vorgenommen.

Davon unbenommen ist § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, der das Verbot des Hecken- und Baumschnitts in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September auch in Privatgärten ausspricht (siehe auch textliche Festsetzungen 3.3).

10.2 Planerische Vorgaben

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen dazu beitragen, die geplante intensivere Nutzung der Grundstücke auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei sollen durch die gespiegelte Anordnung der Gartenzonen Bereiche zwischen den Hausreihen entstehen, die größere zusammenhängende Grünräume sichern und ein Zerschneiden der Gartenflächen vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der bestehenden Häuser eher nur teilweise Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen anstehen werden. Die Bautätigkeit wird sich auf die Nachverdichtungsbereiche konzentrieren, so dass größere Teile des Geltungsbereichs erst einmal nur geringe Änderungen erfahren.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein Hausbaum zu pflanzen ist, vorzugsweise im Bereich des Straßenraumes, um zu einer optischen Aufwertung beizutragen. In den Gartenbereichen sollen keine versiegelten Flächen entstehen, sondern Wiesen und weitere Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, jedoch ohne Mengen- und Standortvorgaben.

Soweit Befestigungen notwendig sind, sollen sie versickerungsfähig ausgebildet werden, mit aufgeweiteten Fugen und einer maximalen Abflussbeiwert von 0,6 erreichen (Rasenfugenpflaster. Zum Vergleich: Pflasterdecke oder Plattenbelag mit vermörtelten Fugen hat einen Abflussbeiwert von 0,9).

Die Dachflächen der Nebengebäude sind als Flachdach auszubilden. Flachdächer können auch eine leichte Neigung für eine Entwässerung von z.B. 2-3° besitzen. Sie sollen extensiv begrünt werden. Wurzelfeste Dachbahnen sind heutzutage sehr sicher und dürfen nicht mit den häufig anfälligen Dächern der 70er Jahre verglichen werden, wo es sich um viel schlechteres Material mit oft mangelhafter Verklebung und Schichtdicke handelte.

Das bestehende Wohngebiet ist Teil der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wörth in den 80iger Jahren. Die Nachverdichtung dieses Gebietes vermeidet einen Eingriff in den bislang unbebauten Naturraum. Es werden keine neuen Erschließungsstraßen benötigt. Es wird versucht, die Beeinträchtigungen durch die Eingriffe innerhalb des Quartiers einzugrenzen und zu minimieren.

11.0 Ver- und Entsorgung

11.1 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits gesichert, da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ handelt. Somit wird der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und damit unter anderem an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten eine versickerungsfähige Oberfläche erhalten, sodass das anfallende Oberflächenwasser ungehindert „entweichen“ kann.

Angesichts eines bereits bestehenden Bebauungsplanes sind auch die technische Infrastruktur sowie die Löschwasserversorgung im vorliegenden Änderungsgebiet bereits sichergestellt.

Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle im Trennsystem.

11.2 Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet ist durch Müllfahrzeuge befahren; die Nachverdichtung ändert nichts an der Versorgungssituation.

12.0 Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Wörth oder beim Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

13.0 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Fachbereich Bauen und Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.0 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung.

15.0 Grundbesitz

Die Grundstücke sind nicht im Besitz der Stadt Würth am Main. Es wird kein Umlenkungsverfahren angestrebt, da keine Erschließungsanlagen zu erstellen sind. Die Parzellierung ergibt sich aus dem Bestand.

16.0 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.459 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

17.0 Verfahrensschritte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ wurde am 17.12.2025 beschlossen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr.3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bei der Beteiligung ist nach § Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

17.1 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 08.04.2026 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.03.2026 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1413 hingewiesen.

17.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauBG wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 08.04.2026 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Unterrhein
- Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Landesamt für Denkmalpflege
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- Gasversorgung Unterfranken
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg

18.0 Zusammenfassende Erklärung

Auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.