

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.04.2019

Anwesend waren: Erster Bürgermeister Fath
Stadtrat Ferber
Stadtrat Gernhart
Stadtrat Hofmann
Stadtrat Turan
Stadtrat Scherf
Stadtrat Siebentritt
VR A. Englert als Protokollführer

Die Sitzung war öffentlich von TOP 1-8, nichtöffentlich ab TOP 9 und dauerte von 19.00 Uhr bis 20.35 Uhr. Soweit nicht anders vermerkt, wurden die Beschlüsse einstimmig gefasst.

1. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.03.2019**

Der Bau- und Umweltausschuß beschloss, die Niederschrift über die Sitzung vom 13.03.2019 zu genehmigen.

2. **Bauanträge**

2.1 **Lea und Tomasz Gruber, Rathausstraße 41 - Wohnhausneubau Lindengasse 16**

Die Familie Gruber hat die Durchführung des Freistellungsverfahrens für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet „Lindengasse“ beantragt. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, der Freistellung zuzustimmen.

2.2 **Familie Fallmann, Odenwaldstraße 28 – Errichtung einer Einfriedung**

Die Familie Fallmann möchte ihr Grundstück zum Nachbargrundstück Odenwaldstraße 28 a und zur Odenwaldstraße hin mit einem 1,80 m hohen Holzzaun mit Flechtwerkoptik einfrieden. Der Zaun soll als Sichtschutz dienen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nur eine Höhe von 1,30 m zulässig.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, der Errichtung der Einfriedung entlang der Odenwaldstraße zuzustimmen. Sofern der Nachbar dem zustimmt, wird auch die Errichtung der Einfriedung zum Grundstück Odenwaldstraße 28a hin genehmigt.

2.3 **Familie Breunig, Emil-Geis-Straße 3 - Umbau des Scheunengebäudes**

Die Familie Breunig stellt einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis um die im hinteren Bereich des Grundstücks gelegene Scheune zu sanieren. Es wird beabsichtigt das Dach zu erneuern und einige Innenwände zu versetzen. Die Größe und die Dachneigung ändern sich nicht, es wird lediglich ein Teil der Scheune abgebrochen.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem Antrag zuzustimmen.

3. **Ausbau der Zufahrt zum Campingplatz „Mainruh“**

Nach der von der Westfrankenbahn veranlaßten Sperrung des befestigten Feldwegs am Bahnübergang Diephaus erfolgt die Zufahrt zum Campingplatz „Mainruh“ derzeit über eine geschotterte Wegfläche im Eigentum eines privaten Dritten, der hierfür (widerruflich) seine vorläufige Zustimmung erteilt hat.

Parallel zu der im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu beratenden Grundstücksregulierung soll diese Zufahrt befestigt werden, um den seitherigen Erschließungsstandard weiterhin erhalten zu können. Hierfür hat die Fa. Grümbel ein Angebot abgegeben, das mit 26.783 € brutto abschließt.

Abweichend von den üblichen Gepflogenheiten empfiehlt die Verwaltung, den Auftrag ohne Einholung eines Gegenangebotes direkt an die Fa. Grümbel zu vergeben. Zum einen ist die Durchführung der Arbeiten angesichts der beginnenden Campingsaison dringlich, zum anderen ist ein günstigeres Angebot angesichts der Marktsituation nicht zu erwarten.

Stadtrat Turan regte an, ein Gegenangebot einzuholen. Dem hielt Stadtrat Scherf entgegen, daß ein günstigeres Angebot nicht zu erwarten ist, zumal die Fa. Grümbel alle benötigten Geräte bereits vor Ort hat.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt mit 6:1 Stimmen die direkte Auftragsvergabe an die Fa. Grümbel.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ im Bereich des Grundstücks Münchner Straße 2 hat in der Zeit vom 02.01. - 01.02.2019 öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Miltenberg

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung des Bebauungsplans, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Rechtsgrundlagen

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 wurde zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604).

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird beachtet, die Legende entsprechend geändert.

Mischgebiet

Für den Änderungsbereich wird ein Mischgebiet MIb3 mit Einschränkungen festgesetzt. Zulässig sollen sein: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Wohngebäude sollen nur entlang der Bayernstraße zulässig sein. Diese Festsetzung wurde so aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wörth-West" übernommen.

Betrachtet man den gesamten Bereich, der als „MIb3“ festgesetzt wurde, so ist festzustellen, dass sich hier bisher lediglich Wohnbebauung angesiedelt hat. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Seniorenresidenz Wörth. Hierbei handelt es sich auch nicht um einen Gewerbebetrieb, sondern ebenfalls um ein Wohngebäude. Auch wenn man den Bereich in der weiteren Umgebung betrachtet, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „MIb1“ bzw. „MIb2“ ausgewiesen wurde, hat sich dort scheinbar lediglich Wohnbebauung entwickelt.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird in § 6 Abs. 1 BauNVO dahingehend definiert, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die beiden Hauptnutzungsarten müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ durchmischt gegeben sein.

Faktisch entspricht die Gebietsausweisung als MI-Gebiet nicht mehr der tatsächlich vorhandenen anzutreffenden Bebauung. Aus unserer Sicht handelt es sich deshalb bei den MI-Gebieten um die Gebietsart WA nach § 4 BauNVO.

Sollte an der Festsetzung MI-Gebiet festgehalten werden, können die darin gelegenen restlichen freien Baulücken nur noch gewerblich genutzt werden.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlaß für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlaß nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden. Wie oben bereits ausgeführt, hat sich das ausgewiesene Mischgebiet nicht entwickelt. Insofern ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und damit die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Frage zu stellen.

In der Begründung Seite 2 wird zwar erwähnt, dass durch den Bau eines Wohnparks in kompakter Bauweise der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem sparsamen Umgang mit Bauland Rechnung getragen wird. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend. Wir bitten die Begründung in Bezug auf die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung, insbesondere auf die städtebaulichen Gründe zu überarbeiten.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Benennung Straßennamen

Das Grundstück selbst befindet sich an der Münchner Straße. Die Straße ist in der Verlängerung als Bayernstraße bezeichnet. Die Bayernstraße selbst befindet sich nicht mehr im Bereich des Bebauungsplangebietes, evtl. hat hier eine Umbenennung stattgefunden. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist dann entsprechend anzupassen.

Beschlußvorschlag:

Die Festsetzung wird entsprechend berichtigt.

Vorgeschlagene Bebauung

Zur Münchner Straße ist ein Versatz im Baufenster eingezeichnet. Weiter wird dort eine mögliche Bebauung dargestellt. Weder aus der Begründung noch aus dem Planteil ist ersichtlich, welche Art von Bebauung dort entstehen soll. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten, evtl. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Beschlußvorschlag:

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Sichtfeld

Im Planteil werden „Sichtfelder“ gern. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB dargestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB regelt die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung. § 9 Abs. 1 Nr. 24 regelt die Festsetzung von Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, sowie u.a. die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Weder aus der Begründung noch aus dem Planteil ergibt es eine genauere Definition des Sichtfeldes. Was darf sich dort befinden? Gibt es eine Höhenbegrenzung? In der Zeichnung ist nicht zu erkennen, ob das Sichtfeld zu einem Teil auf dem Flurstück der Bebauungsplanänderung liegt.

Beschlußvorschlag:

Da die Festsetzung keine Auswirkungen auf das beplante Grundstück hat, kann sie entfallen.

Überdachung von Stellplätzen

Der Bebauungsplan lässt Überdachungen von Stellplätzen, welche sich außerhalb des Baufensters befinden, zu. Sollten diese keinen Abstand von 3 m bis zur Grundstücksgrenze haben, liegt hier ein Widerspruch zu § 2 GaStellV vor.

Beschlußvorschlag:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu fassen: „Nebenanlagen und Zufahrten sowie Stellplätze und deren Überdachungen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.“

Wandhöhe

Als maximale Höhe lässt der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 13,0 m zu. Hier ist als Bezugsangabe die Wandhöhe vorzuziehen, da diese genauer definiert ist.

Die Höhe des Gebäudes sollte nicht von der Oberkante des Fertigfußbodens, sondern von der Oberkante des Rohfußbodens gemessen werden. Dieser Punkt ist fix, die des Fertigfußbodens kann, je nach Ausbau, variieren.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die zulässigen Wandhöhen WH1 und WH2 sind entsprechend um je 30 cm auf 13,30 m bzw. 13,80 m zu erhöhen.

Baufenster

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sollte das Baufenster zur Münchner Straße bemaßt werden.

Beschlußvorschlag:

Der Anregung wird, soweit bereits noch nicht berücksichtigt, gefolgt.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Stadt Würth beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Würth-West“ für das Flurstück 2222/112 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Von dem Vorhaben betroffen ist ein nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzter Grünzug (ausgleichsrelevant). Im Umfang von 490 m² soll dieser durch Gebäude/Stellflächen überbaut werden. Nach Rücksprache mit dem Planer (Architekturbüro „Johann und Eck“, Bürgstadt) kann der Grünzug auf Fl.Nr. 9126 in der Gemarkung Würth flächengleich ersetzt werden.

Dem Vorhaben wird unter folgenden Auflagen naturschutzfachlich zugestimmt:

Anpflanzung von 5-6 hochstämmigen, standorttypischen Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 10 m - 15 m auf einer Fläche von 490 m² (Fl.Nr. 9126, Gemarkung Würth)
Bäume:

Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang: 12 — 14 cm, Auswahl siehe Pflanzliste. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Fläche von 490 m² ist 1 x jährlich durch bodennahe Mulchmähd zu pflegen.

Gehölzauswahl

Bäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang: 12 — 14 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Beschlußvorschlag:

Zwischenzeitlich wurde nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Herrn Brand, das Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung komplett (ca. 600 m²) auf die Flurnummer 9126, Gemarkung Wörth verlegt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beträgt 6 – 7 Stück. Die Auflagen 1 – 3 sind im Textteil unter „Naturschutzrechtliche Festsetzungen“ aufzulisten. Ein Verweis auf die Pflanzliste ist anzufügen. Die Begründung ist entsprechend zu ändern und eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist mittels Grundbucheintragung aufzunehmen.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an die Seniorenresidenz an.

Durch die Bergstraße von der Flurnummer 2222/112 getrennt, befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 5538/5 ein Lager- und Kfz-Abstellplatz der Firma Arnheiter. Im weiteren Verlauf schließt sich östlich und westlich des Boxbergwegs das Werk II der Fa. Diephaus an. Sie betreibt eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige „Anlage zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionskapazität von zehn Tonnen oder mehr je Stunde“ nach Nr. 2.14 des Anhangs 1 zur 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV).

Zu der Bebauungsplanänderung wurde von der Wölfel Engineering GmbH § Co. KG eine Schallimmissionsprognose (Berichtsnummer L0589/001-01) erstellt.

Stellplätze

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht dargestellt. Durch die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse steigen die Anzahl der notwendigen Parkplätze und damit die Geräuschemissionen.

Laut dem Gutachten Wölfel sieht die Planung 32 Stellplätze für die Bewohner der Wohnanlage vor. Im Gutachten sind Stellplätze vor dem Gebäude und im hinteren Bereich berücksichtigt, mit einer Zufahrt entlang der Grenze zum Grundstück Flurnummer 222/113.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass bei der im Gutachten betrachteten Wohnnutzung mit 32 Stellplätzen, auf dem im Gutachten dargestellten Bereich, an der benachbarten Seniorenresidenz der Immissionsrichtwert (IRW) für ein allgemeines Wohngebiet nach TA Lärm (55 dB(A)) während der Tagzeit um 9 dB(A) unterschritten wird. Während der Nachtzeit wird der IRW für allgemeines Wohngebiet nach den Daten des Gutachtens ausgeschöpft.

Außerdem zitiert das Gutachten die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutzes, nach der grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich, keine erheblichen billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Weiter führt die Parkplatzlärmstudie (S. 103) allerdings noch aus: „Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 beschriebene Beurteilungsverfahren zur schalltechnischen Optimierung herangezogen werden[...] Aus fachlicher Sicht

ist darauf hinzuweisen, dass die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen („Maximalpegelkriterium“) durch derartige Schallereignisse auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist.“

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung der geplanten Stellplätze ist jedoch nicht angezeigt.

Verkehrslärm

Auf das geplante Wohnhaus wirken die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr ein. Über die Bergstraße erfolgt die Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. Diephaus, die von zahlreichen LKW während der Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) angefahren wird.

Durch die Bebauungsplanänderung verringert sich der Abstand zwischen möglicher Wohnnutzung und dem Straßenrand.

Gewerbelärmimmissionen

Die benachbarten Grundstücke Flurnummer 5675/2 und 5538/5 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Laut Gutachten erfolgt nur auf dem Grundstück Flurnummer 5538/5 eine gewerbliche Nutzung.

Im Gutachten Wölfel erfolgt eine Abschätzung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet. Dabei wurden gebietstypische Geräuschkontingente angesetzt, mit welchen die zulässigen Richtwerte an der Seniorenresidenz und dem Wohnhaus Bergstraße 13 von den jeweiligen Betrieben eingehalten werden.

Berücksichtigt sind bei den Berechnungen das GEb-Gebiet »Westlich der Bayernstraße“ mit einer Fläche von 11.713 m², die östlich und westlich des Boxbergweges durch die Fa. Diephaus genutzten Fläche mit ca. 31.601 m² bzw. 10.737 m², sowie das Grundstück Flurnummer 5538/5. Ergebnis des Gutachtens ist, dass mit dem vom Gutachter gemachten Ansätzen, an dem im Bebauungsplan als vorgeschlagene Bebauung dargestellten Gebäude, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Freistellungsverfahren

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere die im Planungsgebiet zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, bei einer uneingeschränkten Nutzung, aufgrund der Nähe, an der benachbarten Seniorenresidenz zu Lärmbelastungen führen können, da bereits eine Lärmvorbelastung besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Freistellungsverfahren viele gewerbliche Bauvorhaben erfaßt. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit gegeben, im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Anwendung des Freistellungsverfahrens auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen ist. Auf diese Weise kann von vorneherein sichergestellt werden, dass bei problematischen Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung des Schallschutzes erfolgen kann.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluß des Freistellungsverfahrens für gewerbliche Vorhaben im Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich, da die Stadt ohnehin gem. Art. 58 Abs. 4 BayBO die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern kann, sofern dies notwendig ist.

Bodenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 2222/112) ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfaßten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Wörth-West“ somit keine Bedenken.

*Beschlußvorschlag:
entfällt*

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zu dem o.g. Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung:

1. Vorhaben

Die Stadt Wörth am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Wörth-West“ zu ändern. Es ist der Bau eines Wohnparks mit ca. 16 Wohneinheiten vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1. Oberflächengewässer

Im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungsplan verläuft der Galgenraingraben, ein Gewässer III. Ordnung, für das kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde. Der Galgenraingraben ist in Höhe des o.g. Bebauungsplans verrohrt. Die Verrohrung verläuft nach dem mit der E-Mail der Stadt Wörth am Main vom 23.01.2019 nachgereichten Lageplan in der südöstlich angrenzenden „Bergstraße“. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss eine Beschädigung der Verrohrung unbedingt ausgeschlossen werden. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, dass der Galgenraingraben im Bereich der Bauflächen verläuft und sollte aufgrund dessen eine Verlegung der Gewässerverrohrung vorgenommen werden, ist hierfür zuerst eine wasserrechtliche Genehmigung am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Hierauf ist auch bei den Straßenbauarbeiten zu achten. Ansonsten ist im Rahmen der Bauarbeiten ein Mindestabstand von 1m zur Gewässerverrohrung unbedingt einzuhalten.

Beschlußvorschlag:

Die Lage der Verrohrung des Galgenraingrabens soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass für eine evtl. notwendige Verlegung der o.g. Verrohrung eine Genehmigung am LRA zu beantragen ist und ein Mindestabstand von 1m einzuhalten ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei starken Niederschlägen die vorhandene Gewässerverrohrung die anfallenden Wassermengen voraussichtlich nicht vollständig abführen kann. Daher muss auch im Bereich des Bebauungsplans mit einem oberflächigen Abfluss gerechnet werden. Eine Berechnung des Überschwemmungsgebiets des Galgenraingrabens wurde bisher nicht durchgeführt. Um den Umgriff des Überschwemmungsgebiets bei einem HQ100 (Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) und die entsprechenden Überflutungshöhen zu erhalten, müsste eine solche Berechnung durchgeführt werden.

Beschlußvorschlag:

Der Hochwasserschutz ist vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich durch entsprechende bauliche Maßnahmen am Gebäude sicherzustellen.

2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedoch nicht ausreichend. Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen, ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Die Formulierungen sind entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen

Beschlußvorschlag:

Die Formulierung: „Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.....“ ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.3. Abwasserentsorgung

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Beschlußvorschlag:

Fremdwasser aus Außeneinzugsgebieten im Bereich der Bebauungsplanänderung derzeit nicht vorhanden.

2.4. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Wir gehen davon aus, dass die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden soll. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg

Zu o.g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Januar 2019.

Wir weisen darauf hin, dass das Flurstück 2222/112 Gemarkung Wörth am Main nur teilweise einbezogen ist. Für eine genaue Flächenbestimmung wäre eine Vermessung und Abmarkung dieses Flurstücks erforderlich.

Beschlußvorschlag:

Eine genaue Flächenbestimmung ist derzeit nicht notwendig.

Wir weisen darauf hin, dass die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 9126 Gemarkung Wörth am Main in der Örtlichkeit nicht erkennbar ist. Um die ca. 490 m² genau bestimmen zu lassen wäre eine Vermessung und Abmarkung dieses Flurstücks erforderlich.

Beschlußvorschlag:

Eine Vermessung oder Abmarkung ist nicht erforderlich. Die Ausgleichsfläche von 600 m² ist in der Örtlichkeit genügend genau zu bestimmen.

Wir weisen darauf hin, auf dem Bebauungsplan ist bei der Ausgleichsfläche eine Fläche von 490 m² ausgewiesen. Etwas weiter hinten im Textteil (Naturschutzrechtliche Festsetzungen) hat diese Fläche nur noch 450 m².

Beschlußvorschlag:

Der Text unter den „Naturschutzrechtlichen Festsetzungen“ ist entsprechend auf 600 m² zu ändern, da zwischenzeitlich die gesamte Fläche ausgeglichen wird.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Beschlußvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg

Zur vorgelegten Planung nimmt die Industrie- und Handelskammer, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Wir haben als IHK Aschaffenburg mit unserem Mitgliedsunternehmen, der Firma Diephaus GmbH, Kontakt aufgenommen. Das Unternehmen hat uns eine ausführliche Stellungnahme zukommen lassen, aus der klar hervorgeht, dass das Unternehmen befürchtet, durch die geplante Wohnbebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten und gegebenenfalls auch in seinem Bestand gefährdet zu sein. Das Schreiben des Unternehmens haben wir Ihnen nochmals beigefügt.

Der Einschätzung der Diephaus GmbH schließen wir uns als IHK vollumfänglich an und können daher den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht unterstützen.

Wir regen an, die Planungen vorerst auszusetzen und zuerst das Gespräch mit den Beteiligten zu suchen. Gerne nehmen wir auch als IHK Aschaffenburg an einem solchen Termin teil.

Beschlußvorschlag:

Die Einwendungen der Firmen Diephaus und TD sind durchaus ernster Natur und nicht ohne weiteres aus dem Weg zu räumen. Dennoch empfiehlt der Bau- und Umweltausschuß, an der Planung festzuhalten. Dafür spricht insbesondere der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnungen im Stadtbereich, der auch eine maßvolle Nachverdichtung im Planungsgebiet rechtfertigt. Zudem mußte die Fa. Diephaus schon bislang damit rechnen, daß eine - nach geltendem Bebauungsplan ebenfalls zulässige - Bebauung entlang der Münchner Straße entstehen würde. Das durch die Änderung zusätzlich entstehende Geschloß beeinträchtigt die Interessen der Fa. nur in einem vergleichsweise geringen Umfang. Nach der klaren Aussage des Landratsamtes zur zulässigen Nutzung der im gesamten Mischgebiet noch vorhandenen Baulücken nur noch für gewerbliche Vorhaben mit geringerem Schutzanspruch ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an den Industriebetrieb zuverlässig ausgeschlossen. Aus Sicht der Verwaltung wäre es für den beiderseitigen Interessenausgleich sinnvoll, auch für das Restgrundstück eine verträgliche gewerblich geprägte Nutzung/Bebauung herbeizuführen, die etwaige Befürchtungen der Fa. Diephaus ausräumen könnte. Dies kann allerdings von der Stadt nur vorgeschlagen, nicht jedoch herbeigeführt oder gar erzwungen werden.

Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld

Das Bayernwerk nimmt wie folgt Stellung:

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Zum 03.Juli 2017 haben wir uns organisatorisch neu aufgestellt und den Strom- und Gasnetzbetrieb von der Bayernwerk AG auf die Bayernwerk Netz GmbH übertragen.

In der „Münchner Straße“ verlaufen Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, aus denen Sie die Lage der Gasversorgungsleitungen entnehmen können. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr, da eine Einmessung vor Ort nicht durchgeführt wurde. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die gemäß technischem Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Beschlußvorschlag:

Die Leitungen verlaufen außerhalb des zu überplanenden Grundstücks. Sicherheitsabstände sind bei den Bauarbeiten zu beachten.

Weiterhin bitten wir Sie, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit den Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Aschaffenburg

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.

Gegen die Bebauungsplanänderung "Wörth-West" bestehen unsererseits keine Einwände. Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Diese sind aus den beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Die Versorgung der geplanten 16 Wohneinheiten mit Telekominfrastruktur unterliegt einer wirtschaftlichen Prüfung. Bitte informieren Sie uns rechtzeitig über den geplanten Beginn der Bauarbeiten.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Fa. Diephaus, Vechta und gleichlautend Fa. TD Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG, Vechta

Der Beschluss zur Änderung des obigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist dem alleinigen Ziel geschuldet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung eines Mehrfamilienhauses mit erhöhter Ausnutzung und Wohnungsdichte auf dem Grundstück „Münchener Straße 2" herbeizuführen.

Gegen diese Änderung wendet sich die Firma Diephaus, Betonwerk GmbH, Zum Langenberg 1, 49377 Vechta, vertreten den Geschäftsführer, Herrn Arnd Diephaus, da sie durch die Bauleitplanänderung in ihren subjektiv öffentlichen Rechten verletzt werden würde.

Die Firma Diephaus Betonwerk GmbH betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft des betreffenden Bebauungsplanes in 63939 Wörth, Bergstraße 15, ein Betonwerk.

Das Produktions- und Lagergrundstück wird nicht von einem Bebauungsplan erfaßt und ist Planungsrechtlich dem nicht beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die auf die Firma bzw. ihrer Vorgängerin bezogenen Genehmigungen wurden nach Bundesimmissionsschutzgesetz — BImSchG — durchgeführt und abgewickelt.

Folgerichtig ist das Areal des Betriebsgrundstückes gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als INDUSTRIEGEBIET einzustufen.

Insoweit ist der Bebauungsplan „Wörth-West" kritisch zu hinterfragen.

Das stellen wir zunächst zurück. Schließen aber die Überprüfung dieses Bauleitplanes durch ein Normenkontrollverfahren nicht aus. Auf die 4. BImSchV wird hingewiesen.

Dieses erstreckt sich auf die bestehende Seniorenresidenz, die nordwestlich dahinter angrenzende reine Wohnbebauung und das der Bauleitplanänderung unterfallende Grundstück sowie die oberhalb daneben liegende Teilfläche der Parzelle Nr. 2222/112.

Grundsätzlich begründen Festsetzungen eines Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung einen subjektiv-öffentlichen Anspruch jedes im Plangebiet ansässigen Nachbarn auf Wahrung der Gebietsart (BVerwG, Beschluss vom 02.02.2000 — 4 B 87/99 - Buchholz 406.19, Nachbarschutz Nr. 162 = NVwZ 2000, 679 ff = DÖV 2000, 640, BauR 2000, 1019 f).

Dies gilt auch für diejenigen Planbetroffenen, deren Grundstück außerhalb der durch das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung in seinem Charakter betroffenen Baugebiet liegt.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Arbeiten“ gleichberechtigt nebeneinander.

Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungen optisch dominieren.

Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich.

Abgestellt auf die vorliegende Situation ist zunächst klarzustellen, dass die Seniorenresidenz keine gewerbliche, sondern eine wohnliche Nutzung darstellt und die mit der Bauleitplanänderung einhergehende Wohnungsdichte dazu führen wird, dass lediglich ein Grundstück in dem festgesetzten „Mischgebiet“ verbleibt, auf dem wohngebietsverträgliches Gewerbe angesiedelt werden könnte.

In der objektiven Betrachtung entfaltet die Wohnbebauung eine Dominanz dergestalt, dass die qualitative und quantitative Durchmischung von „Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe“ auf dem verbleibenden unbebauten Grundstück nicht mehr zu erreichen ist.

Fazit: Durch die in der Vergangenheit praktizierte Genehmigungspraxis und der beabsichtigten Bauleitplanänderung zur Errichtung einer massiven Wohnbebauung ist und würde der Gebietscharakter des festgesetzten „Mischgebietes“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet.

Folge: Die Firma Diephaus Betonwerk GmbH ist bzw. wird in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt und begründet einen Abwehranspruch gegen eine weitere Wohnbebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes und die angedachte intensivere Wohnbebauung infolge der im Verfahren befindlichen Änderung des Bebauungsplanes „Wörth-West“ und gegen die Änderung als solches. Mit der faktischen Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Eingriff in die Produktion der Firma Diephaus Betonwerk GmbH naheliegend und nicht auszuschließen, da die Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes verminderte Immissionsachtwerte geltend machen können, losgelöst davon, dass im Änderungsverfahren weniger schützende Richtwerte vorgesehen sind.

Auch verstärkt sich bei uns der Eindruck, dass das fragliche Mischgebiet nur zur Abpufferung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung festgesetzt wurde. Diesen Schluss ziehen wir daraus, dass das Mischgebiet nicht sonderlich groß ist.

Gerade in Fallgestaltungen dieser Art ist nach herrschender Rechtsprechung die Durchsetzung eines quantitativen Mischverhältnisses von Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht geboten (im Anschluß an BVerwGE 79, 309).

Wir beantragen, die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter zu verfolgen und bitten eine Kopie unserer Stellungnahme an die Baugenehmigungsbehörde des Kreises zum dort vorliegenden Bauantrag weiterzuleiten und fordern diese auf, weder eine Baugenehmigung

nach derzeitigem Bebauungsplan noch nach evtl. geänderter Bauleitplanung zu erteilen. Wir machen uns diesbezüglich die Rechtsprechung des VG München, Urteil vom 03.02.2016 - M 9 K 15.2357 — zu eigen.

Die Verwaltung hat diese Stellungnahme an das LRA Miltenberg gesandt und hierauf folgende Antwort erhalten:

Landratsamt Miltenberg

zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

1. Ist das Betriebsgelände der Fa. Diephaus als GE-Gebiet, als GI-Gebiet oder abgestuft zu betrachten?

Ja, nach unserer Einschätzung ist das Betriebsgelände als faktisches Industriegebiet einzustufen. Dies ergibt sich im Einzelnen aus Folgendem:

§ 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt das „Industriegebiet“. Auch das Industriegebiet hat als Baugebietskategorie wie die anderen Baugebiete der BauNVO einen bestimmten Gebietscharakter. Dieser ist dadurch geprägt, dass es ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies findet seinen Ausdruck in der in § 9 Abs. 1 BauNVO festgelegten Zweckbestimmung des Industriegebiets und in dem Katalog der im Industriegebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO. Das Industriegebiet ist vor allem abzugrenzen vom Gewerbegebiet nach § 8, das ebenfalls der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art dient, jedoch mit einem anderem (geringerem) Störgrad.

§ 9 findet auf nicht beplante, im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 2 BauGB) entsprechend Anwendung, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Industriegebiet i. S. d. § 9 entspricht, d. h. in diesen Fällen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 9. Bei der Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB ist zu berücksichtigen, dass das Industriegebiet eine Nutzungsstruktur enthält, die geprägt ist von der vorwiegenden Unterbringung von störenden Gewerbebetrieben, deren Störgrad über den im Gewerbegebiet (nicht erheblich belästigend) zulässigen Störgrad hinausgeht.

Gem. § 4 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund Ihrer Beschaffenheit oder Ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, [...] einer Genehmigung.

§ 1 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) bezeichnet in Verbindung mit dem Anhang 1 zur Verordnung die Anlagen, die einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung i. S. d. § 4 BImSchG bedürfen.

Die Fa. Diephaus betreibt eine nach der 4. BImSchV genehmigte Anlage: Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionskapazität von zehn Tonnen oder mehr je Stunde (Nr. 2.14 Anhang 1 zur 4. BImSchV).

Da die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit eines Betriebs- oder Anlagentyps ein anlagentypisches Gefährdungspotential kennzeichnet, darf und muss in aller Regel ein konkretes, die Gebietsprägung beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden.

Insofern kann das Betriebsgelände der Fa. Diephaus als Industriegebiet eingestuft werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Würth ist das Betriebsgebäude der Fa. Diephaus als Industriegebiet ausgewiesen.

2. Hat die Einstufung Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Betrachtung?

Die für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung zu beachtenden Grundsätze werden bestimmt durch die Anforderungen des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie die Regelungsmöglichkeiten in den Bauleitplänen nach den §§ 5 und

9 BauGB und der BauNVO ergänzt durch immissionsschutzrechtliche Regelungen. Die allgemeinen Verpflichtungen des Abwägungsgebots haben besondere Bedeutung für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes; sie sind auf Vermeidung oder Verminderung der von den vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen gerichtet.

Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots folgt, dass „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen vermieden werden sollen. Diese Grundsätze sind in **§ 50 BImSchG** als Klarstellung des ohnehin geltenden Rechts, d.h. als Abwägungsdirektive, umschrieben. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

§ 50 BImSchG enthält also den Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen und damit ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung. Die Rechtsprechung hat hierzu den Grundsatz der räumlichen Trennung sich beeinträchtigender Nutzungen entwickelt. Durch eine räumliche Trennung würde den Immissionsbelangen optimal Rechnung getragen werden. Dies bedeutet, dass dem Grunde nach z. B. ein Allgemeines Wohngebiet nicht direkt neben einem Gewerbegebiet liegen soll.

Die instrumentellen Möglichkeiten der Bauleitplanung erschöpfen sich zwar nicht in einer Trennung durch „Abstandhalten“. Vielmehr ist die räumliche Trennung nur eine von mehreren Möglichkeiten einer zweckentsprechenden Zuordnung der beeinträchtigenden Nutzungen. Das Bundesverwaltungsgericht hat demnach schon früh auf die „Ausnahmefähigkeit“ des Grundsatzes der räumlichen Trennung hingewiesen. Je nach räumlicher Situation und den sonstigen Möglichkeiten kann beispielsweise eine Abstufung der Nutzungsarten erfolgen, soweit nicht ein „Etikettenschwindel“ erfolgt. Möglich ist auch die gezielte Festsetzung von Schutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Für die Firma Arnheiter (jetzt Diephaus) liegen verschiedene Genehmigungsbescheide vor, in denen für die Flächen östlich des Boxbergweges/Bergstraße zulässige Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) für maßgebende Immissionsorte festgelegt sind.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan „Wörth West“ wurde von der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG eine Schallimmissionsprognose (Berichtsnummer L0589/001-01) erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass mit dem vom Gutachter gemachten Ansätzen, an dem im Bebauungsplan als vorgeschlagene Bebauung dargestellten Gebäude, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können.

Tatsächlich hat sich aus dem geplanten Mischgebiet bisher ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dies wird durch das geplante Mehrfamilienhaus noch untermauert.

Insofern rückt Wohnbebauung näher an einen Industriebetrieb heran. Die Firma Diephaus wird dadurch unter Umständen in zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Dies ist durchaus kritisch zu sehen.

Beschlußvorschlag:

Die Einwendungen der Firmen Diephaus und TD sind durchaus ernster Natur und nicht ohne weiteres aus dem Weg zu räumen. Dennoch empfiehlt der Bau- und Umweltausschuß, an der Planung festzuhalten. Dafür spricht insbesondere der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnungen im Stadtbereich, der auch eine maßvolle Nachverdichtung im Planungsgebiet rechtfertigt. Zudem mußte die Fa. Diephaus schon bislang damit rechnen, daß eine - nach geltendem Bebauungsplan ebenfalls zulässige - Bebauung entlang der Münchner Straße entstehen würde. Das durch die Änderung zusätzlich entstehende Geschoß beeinträchtigt die Interessen der Fa. nur in einem vergleichsweise geringen Umfang. Nach der klaren Aussage des Landratsamtes zur zulässigen Nutzung der im gesamten Mischgebiet noch vorhandenen Baulücken nur noch für gewerbliche Vorhaben mit geringerem Schutzanspruch ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an den Industriebetrieb zuverlässig ausgeschlossen. Aus Sicht der Verwaltung wäre es für den beiderseitigen Interessenausgleich sinnvoll, auch für das Restgrundstück eine verträgliche gewerblich geprägte Nutzung/Bebauung herbeizuführen, die etwaige Befürchtungen der Fa.

Diephaus ausräumen könnte. Dies kann allerdings von der Stadt nur vorgeschlagen, nicht jedoch herbeigeführt oder gar erzwungen werden.

Der Bau- und Umweltausschuß empfiehlt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen.

5. Fällung eines Ahorn auf dem Spielplatz Limesstraße

Herr Josef Vornberger hat erneut um Fällung eines Ahornbaums auf dem Spielplatz Limesstraße gebeten. Er begründet dies mit erheblichen Beeinträchtigungen seines Hausgartens durch Samenkapseln und Laubfall.

Der Bau- und Umweltausschuß beschloß, dem nicht zu folgen, da keine gegenüber anderen Bereichen im Stadtgebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen vorliegen und der Baum in seiner Substanz nicht angegriffen ist.

6. Verbesserung der Ausfahrtssituation Lindengasse-Spessartstraße

Die entsprechend der Planungen des Büros Hoßfeld&Fischer ausgebaute Einmündung der Lindengasse in die Spessartstraße hat sich als relativ eng erwiesen. Sowohl für Müllfahrzeuge als auch für Anhängergespanne ist sie nur unter Schwierigkeiten befahrbar. Für eine Verbesserung der Situation sind zwei Varianten denkbar:

- Verfügung eines Halteverbots auf der gegenüberliegenden Seite der Spessartstraße
- Vergrößerung des nördlichen Einmündungsradius zulasten des Grundstücks Fl.Nr. 1300/24.

Eine vom Büro Hoßfeld&Fischer erbetene Darstellung der Schleppkurven in diesem Bereich liegt noch nicht vor. Der Bau- und Umweltausschuß beschloß daher, die Beratung dieses Tagesordnungspunktes zurückzustellen.

7. Bekanntgaben

Bgm. Fath gab folgendes bekannt:

- Der im Umfeld des Regenrückhaltebeckens Weidenhecken aufgebrauchte Schotter ist entfernt, zwischenzeitlich wurde dort Oberboden aufgetragen. Das Becken selbst wird nach Fertigstellung eingezäunt.
- Die kleine Grünanlage („Franzosenbeet“) wird nach Beendigung der Bauarbeiten in der Nähe des bisherigen Standortes neu hergestellt.
- Die Verwaltung wurde über die Komplettsperrung der Staatsstraße zwischen Wörth und Seckmauern ab dem 12.04. erst am 05./08.04. informiert. Eine Sperrung des Feldwegs zwischen Triebstraße und Tankstelle Schnellbacher in Seckmauern ist nicht vorgesehen.
Stadtrat Scherf regte an, den Weg wenigstens für Schwerlastverkehr zu sperren, um gefährliche Begegnungssituationen und eine Beschädigung des Weges auszuschließen. Der Bau- und Umweltausschuß schloß sich dem an. Der Weg soll für Fahrzeuge über 3,5 t gesperrt werden.
- Die beschädigte Grillhütte am Freizeitgelände Galgen wurde repariert.

8. Anfragen

- Auf Anfrage von Stadtrat Ferber gab Bgm. Fath bekannt, daß die vom Bau- und Umweltausschuß geforderten zusätzlichen Angaben der Bauwerber Fliedner und Michel noch nicht vorliegen. Das Angebot des EZV für den Glasfaseranschluß der Grund- und Mittelschule wurde an das Büro IK-T zur Prüfung der Förderfähigkeit versandt.

- Stadtrat Turan wies erneut auf Beeinträchtigungen in der Landstraße durch den Lieferverkehr der Postagentur hin. Bgm. Fath sagte zu, den Betreiber erneut auf die gewünschte Handhabung hinzuweisen.
- Auf Anfrage von Stadtrat Turan teilte Bgm. Fath mit, daß das Podest vor der Eisdiele im Zuge der Sanierung der Odenwaldstraße beseitigt werden soll.
- Stadtrat Gernhart kritisierte die mangelhafte Absicherung im Bereich des umgestürzten Mauerabschnitts zwischen Kirche und Theresienwohnpark. Er fragte an, ob die Mauerlücke zu einer Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Verhältnisse führt. Angesichts des Niveauunterschiedes zwischen dem Theresienpark und dem Kirchengrundstück sei eine Einfriedung unabdingbar.
Bgm. Fath sagte zu, die Fa. Trautmann umgehend zu einer ordnungsgemäßen Absicherung aufzufordern. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften obliegt dem Eigentümer bzw. Bauherrn.
Stadtrat Ferber regte an, den verbliebenen Mauerabschnitt ebenfalls niederlegen und an der Grundstücksgrenze eine ordnungsgemäße Abstützung mit Einfriedung herstellen zu lassen.
- Auf Anfrage von Stadtrat Gernhart teilte Bgm. Fath mit, daß der Mauerabschnitt neben der BRK-Garage im Rahmen der Arbeiten zur Ergänzung des Weges und Herstellung weiterer Stellplätze für die Feuerwehr abgebrochen werden soll.
- Stadtrat Gernhart kritisierte den mangelhaften Zustand des Oberbaus in der neuen Theresienstraße. Bgm. Fath bestätigte, daß eine Übernahme der Straße durch die Stadt erst erfolgen wird, sobald sich diese in einem mangelfreien Zustand befindet.

Wörth a. Main, den 12.04.2019

A. Fath
Erster Bürgermeister

A. Englert
Protokollführer