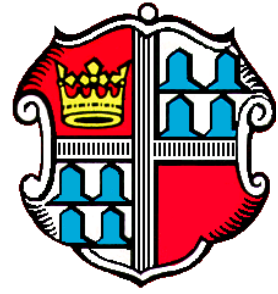


Stadt Würth
Landkreis Miltenberg



1. Änderung eines Bebauungsplanes „Weidenhecken“

Begründung

Verfahrensübersicht:

- | | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.12.2020 | Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenhecken“. |
| 27.09.2021 – 04.11.2021 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB |
| 27.09.2021 – 04.11.2021 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB |
| xx.xx.2021 – xx.xx.2021 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |
| xx.xx.2021 – xx.xx.2021 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| xx.xx.xxxx | Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB |

Eisenfeld, 31.05.2021

Würth,



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

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.	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele	05
2.	Anlass.....	05
3.	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	06
3.1	Lage am bayerischen Untermain.....	06
3.2	Verkehrsanbindung.....	06
3.3	Bevölkerungsstruktur.....	07
4.	Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	07
4.1	Lage.....	07
4.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	07
4.3	Beschaffenheit.....	08
5.	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	09
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	09
5.2	Entwicklung aus dem Landschaftsplan.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
5.3	Bebauungsplan.....	11
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3	Bauweise und Baugrenzen.....	20
6.4	Eingriffsminimierende und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet.....	20
6.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/BayBO).....	21
6.6	Sonstige Festsetzungen u. Nachrichtliche Übernahmen.....	22
7.	Landschaftspflege und Naturschutz	23
8.	UVP und Umweltbericht.....	23
9.	Schallschutz.....	24
10.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	28
10.1	Allgemeines.....	28
10.2	Trink- und Löschwasserversorgung	28
10.3	Reifenbergbrunnen.....	28
10.4	Abwasserbeseitigung	28
10.5	Abflussregelung.....	29
11.	Erschließung.....	29
11.1	Allgemeines.....	29
11.2	Trink- und Löschwasserversorgung	29
11.3	Reifenbergbrunnen.....	29

11.4	Trink- und Löschwasserversorgung	29
11.5	Reifenbergbrunnen.....	29
12.	Ver- und Entsorgung.....	30
12.1	Energieversorgung.....	30
12.2	Telekommunikation.....	30
12.3	Abfallbeseitigung.....	30
13.	Verfahrensschritte.....	31
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	31
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	31

1.0 Erfordernis der Planänderung und allgemeine städtebauliche Ziele

Die Stadt Wörth hatte im Jahre 2017 die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes am südöstlichen Rand der Gemarkungsgrenze geplant. Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Gemarkungsgrenze. Im Südwesten wird es von der B 469, im Südosten von der St 3259 begrenzt.

Die Stadt Wörth hat sich unter Abwägung der wirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange dazu entschlossen, die Belange zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen über die naturschutzfachlichen Belange zu stellen. Für den Verlust der Ackerflächen und den damit einhergehenden Verlust der Ackerflächen erfolgt ein Ersatz bzw. eine Kompensation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Die Stadt Wörth hat die erforderlichen Ersatzflächen bzw. die Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen arrondieren das vorhandene Gewerbegebiet und somit wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt. Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Planungsziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Neben der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, sowie hangparallele Durchgrünungsflächen, um das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ansprechend in das Landschaftsbild zu integrieren.

2.0 Anlass

Im Bereich des Bebauungsplanes Weidenhecken ist der Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen und privaten Grünflächen unterschiedlich geregelt. Ohne daß hierfür spezifische Gründe erkennbar sind, sind (unabhängig von der Art der Grünflächen) wurden 0, 3 oder 5 m festgesetzt.

Im Rahmen von Grundstücksverhandlungen ist dies thematisiert worden.

Dabei stellt sich die Frage, ob eine Harmonisierung durch Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll wäre.

Wenngleich die Untere Naturschutzbehörde bereits erklärt hat, daß von dort keine Bedenken bestehen, da der im Ursprungsverfahren nachgewiesene Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausreicht, um eine Reduzierung der Abstände zu kompensieren, wäre doch ein regelhaftes Änderungsverfahren mit entsprechenden Zeitläufen und finanziellen Aufwendungen durchzuführen.

Zusätzlich könnte das Änderungsverfahren dazu genutzt werden, die Verschiebung des öffentlichen Grünstreifens nordwestlich der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße planungsrechtlich abzusichern.

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 15.12.2020, den Bebauungsplan „Weidenhecken“ mit den beschriebenen Zielsetzungen zu ändern.

3.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

3.1 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).

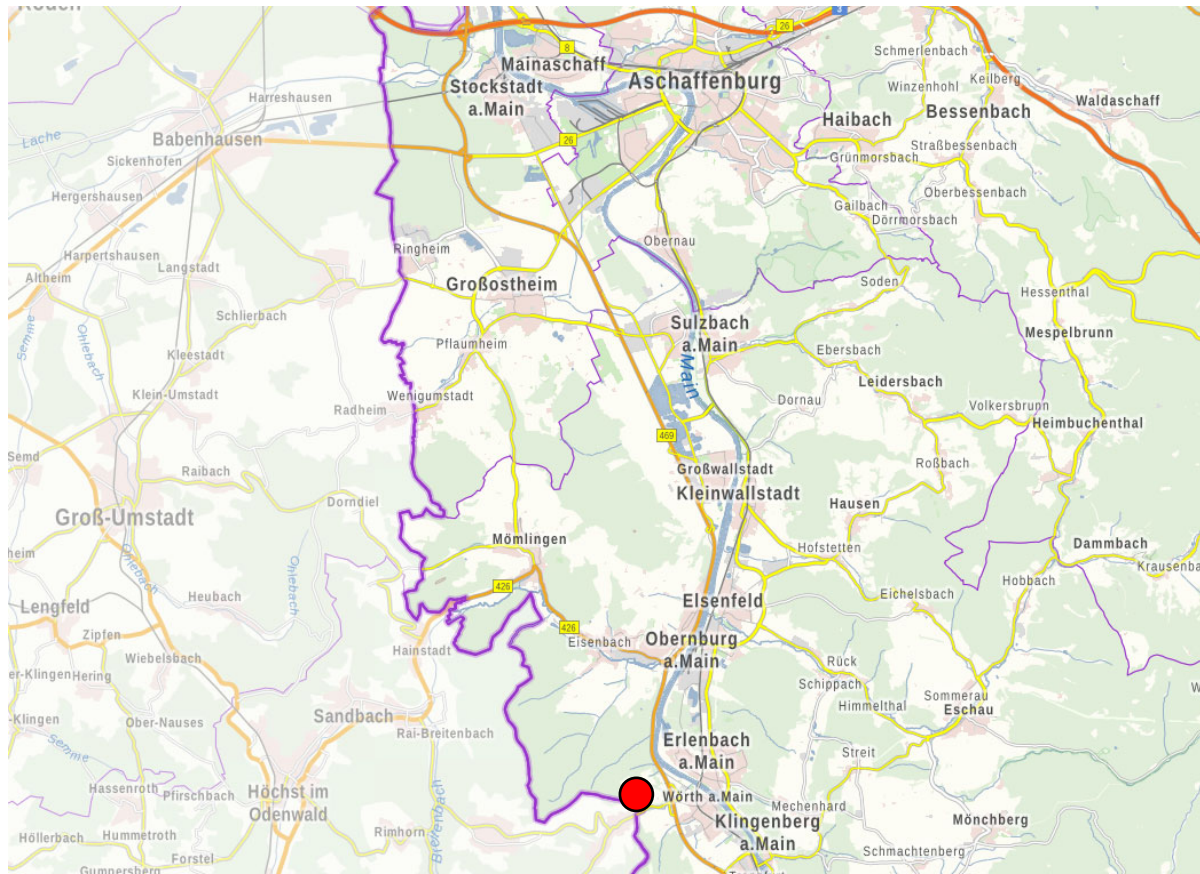


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 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 Untermains 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.

3.3 Bevölkerungsstruktur

In der Stadt Würth am Main leben derzeit ca. 4.800 Einwohner.

4.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

4.1 Lage

Das Baugebiet liegt an der südöstlichen Gemarkungsgrenze. Im Südwesten wird es von der B 469, im Südosten von der St 3259 sowie Trennfurter Siedlungsflächen begrenzt, im Nordosten schließen gewerbliche Flächen von Würth, im Nordwesten Ackerflächen an.

Die nach Nordosten etwas abgesetzte Fläche wird von der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und der Landstraße gerahmt.

4.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Weidenhecken“ i.d.F. vom 31.05.2021 umfasst insgesamt 25,30 ha.

An das Plangebiet schließen sich im Süden auf der Gemarkung Trennfurt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie die Gewerbeflächen und Parkplätze der Firma Wiegand an. Im Osten und Nordosten des Plangebietes liegen das Gewerbe- und Industriegebiet „Reifenberg“ und das Gewerbe- und Sondergebiet „Presentstraße“. Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m der Ortsrand der Stadt Würth mit MI- und WA-Gebieten. Im Nordwesten befindet sich ein Aussiedlerhof, der als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.



Abb. 2: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

4.3 Beschaffenheit

Das Gebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt standen in den Ackerflächen einige Obstbäume.

Die Geländehöhen liegen zwischen etwa 135 m NN im entlang der Landstraße und 160 m NN im Südwesten entlang der Bundesstraße B 469.



Abb. 3: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

5.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Würth liegt gemäß Regionalplan für die Region 1 - Bayerischer Untermain - auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit der Nachbarstadt Klingenberg bildet sie einen zentralen Doppelort mit der Einstufung als Kleinzentrum. Als regionalplanerische Funktionen werden ihr neben Funktionen der Wohnsiedlungstätigkeit und des Fremdenverkehrs auch Funktionen aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft zugeordnet.

Die im Bebauungsplan „Weidenhecken“ festgesetzten Nutzungen dienen der Ansiedlung von Betrieben und bieten Erweiterungsmöglichkeiten von bereits im Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Würth angesiedelten Firmen. Dabei besteht verstärkt Nachfrage nach relativ großen Baugrundstücken, sodass eine gewisse Ausdehnung des Planungsgebietes unabdingbar ist, um marktgerechte Angebote zur Verfügung stellen zu können.

Somit steht die Entwicklung des Änderungsbereiches im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des Regionalplans.

Der Ackerverlust wird durch die gesetzlich geforderten Ersatz- u. Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechende Aussagen und Darstellungen können dem Umweltbericht zum Bplan Weidenhecken (Anlage 3) entnommen werden.

Im Übrigen gelten die Ziele wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

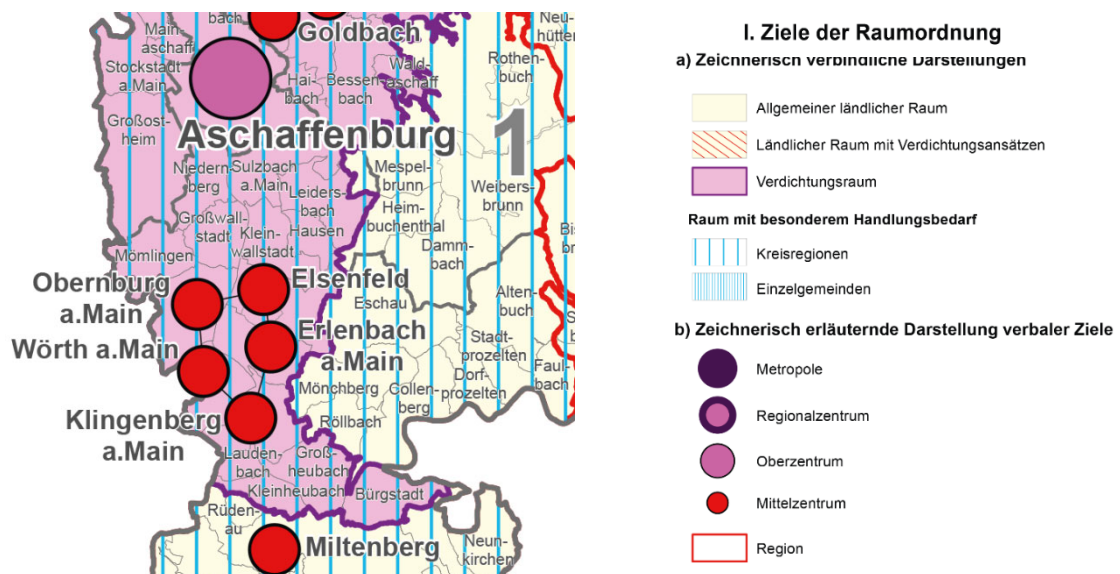


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

5.2 Entwicklung aus dem Landschaftsplan



Der Landschaftsplan (LP, 1985) zeigt grundsätzlich die gleichen Darstellungen wie der Flächennutzungsplan. Ergänzend ist die landwirtschaftliche Fläche als entsprechende Vorrangfläche und die linsenförmige Grün- und Versorgungsfläche als Parkplatz gekennzeichnet, sowie die Versorgungsfläche an der „Alten Straße“ und die nordöstliche Gewerbefläche noch um die Eingrünung ergänzt. Außerdem ist der südöstliche Ortsrand mit Wohnbauflächen als Erholungsschwerpunktgebiet Nr. 1 mit Sport- und Spielflächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 1. 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.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Weidenhecken“ in Wörth.



Abb. 5: Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

5.0 Planungsziele

Da sich die Lage der Trafostationen geringfügig verändert hat, soll dies in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Der öffentliche Grünstreifen nordwestlich der Dr.-Konrad-Wiegand-Straße soll auf das Grundstück Fl.Nr. 9357 verlegt werden und der Geltungsbereich soll dementsprechend erweitert werden.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan Weidenhecken der Abstand der Baugrenzen zu öffentlichen und privaten Grünflächen unterschiedlich geregelt. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen wurde dies thematisiert. Im Zuge der Gleichbehandlung werden nun die Baugrenzen jeweils direkt an die beiden privaten Grünstreifen verlegt, die quer durch das Baugebiet ziehen.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen, an den Grundzügen der Planung wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgehalten.

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen mit-einander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung von Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Planerische Zielsetzung ist es, eine Abstufung der Nutzungen bezüglich ihres Störgrades zu realisieren, um Konflikten zwischen störenden Gewerbebetrieben und schützenswerten Nutzungen vorzubeugen.

Der südöstliche Teil wird daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Änderung des Baugebietstyps von Industrie- zu Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung südwestlich und südöstlich davon. Zur Konfliktvermeidung in der gegebenen Gemengelage wird diese abgestufte Zonierung der Baugebiete gewählt. Industriegebiete in denen auch störende Gewerbebetriebe zulässig sind, werden auf den nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs beschränkt. Im Süden nahe der Wohnbebauung sind im neu festgesetzten Gewerbegebiet hingegen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen Betrieben dienen, die an anderer Stelle aufgrund ihres Störgrades unzulässig wären. Einer weitestgehend uneingeschränkten Nutzung dieser Gebiete stünde die Ansiedlung von immissionsempfindlichen Betrieben des Beherbergungsgewerbes entgegen, da es zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher und industrieller Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen würde. Um diesen Konflikten vorzubeugen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich unzulässig.

Betriebswohnungen

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Auch hier sollen oben genannte Immissionsschutzkonflikte vermieden werden, die die gewünschte gewerbliche und industrielle Produktion, Verarbeitung und Lagerung einschränken könnten.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, auch als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art, sind im Geltungsbereich unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2c). Zu Vergnügungsstätten gehören z. B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale und Betriebe mit Sexdarstellungen.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet

ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe) sind ebenfalls nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2c). Unter dieser Formulierung lassen sich Nutzungen wie Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen zur Ausübung der Prostitution zusammenfassen.

Mit dieser Festsetzung sollen die gewerblichen und industriellen Bauflächen jenen gewerblichen Betrieben vorbehalten werden, die durch ihre produzierende, verarbeitende und lagernde Tätigkeit auf einen Standort im Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Um diesen Gewerbebetrieben die entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu sichern, sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung derartige Gewerbebetriebe verdrängen oder die allein aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen können, die eine Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe erschweren. Dazu gehören insbesondere Bordelle und Vergnügungsstätten sowie die Einzelhandelsbetriebe.

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Versandhandels, sind ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2d). Der Ausschluss dient dem Schutz der industriellen und gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden, verarbeitenden und lagernden Gewerbes, die aufgrund ihres Störgrades auf einen Standort im Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Eine Verdrängung dieser gewerblichen Betriebe im engeren Sinne durch Einzelhandelsbetriebe, die im Regelfall aufgrund ihrer hohen Wertschöpfung zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges führen können, soll durch den Ausschluss an diesem Standort vorgebeugt werden. Zudem sollen Einzelhandelsbetriebe sich möglichst in den zentralen Bereichen der Ortslagen entwickeln und nicht in diesem Randbereich.

Als Ausnahme von diesem Ausschluss wird der Versandhandel aufgeführt, der aufgrund seines logistischen Wirkungsbereichs und dem relativ hohen Flächenbedarf ebenfalls auf einen entsprechenden Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen ist.

Verkaufsstellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie diesem Betrieb baulich deutlich untergeordnet sind und einen geringen Umfang von bis zu 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, da diese so dem Gebietscharakter nicht entgegenstehen und dem oben genannten Schutzanspruch der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe nicht entgegenstehen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes und somit u. a. des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Diesbezüglich schreibt das Trennungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Zu diesen Gebieten sollte nach Art. 12 der Seveso II Richtlinie (RL 96/82/EG vom 09.12.1996,

geändert durch RL 2003/105/EG vom 16.12.2003) ein „angemessener Abstand“ eingehalten werden.

Die Bestandssituation im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Weidenhecken“ liegt südlich von Wörth am Main an der Grenze zur Gemarkung Trennfurt. Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes umfasst nördlich der Staatsstraße St 3259 ca. 17 ha GE- und GI-Flächen.

An das Plangebiet schließen sich im Süden auf der Gemarkung Trennfurt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie die Gewerbeflächen und Parkplätze der Fa. Wiegand an. Im Osten und Nordosten des Plangebietes liegen das Gewerbe- und Industriegebiet „Reifenberg“ und das Gewerbe- und Sondergebiet „Presentstraße“. Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m der Ortsrand der Stadt Wörth mit MI- und WA-Gebieten.

Im Nordwesten befindet sich ein Aussiedlerhof, der als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wörth sieht südlich der bestehenden Wohnbebauung Flächen für weitere Wohnbebauung vor, der Flächennutzungsplan der Stadt Klingenberg sieht im Ortsteil Trennfurt am westlichen Ortsrand weitere Flächen für Wohnbebauung vor.

Die Flächen des B-Planes „Weidenhecken“ sollen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) eingestuft werden.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der sog. "Trennungsgrundsatz" stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar.

Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu.

Im Vorfeld wurden Standortalternativen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes untersucht. Im Ergebnis wurde der Standort favorisiert, weil hier die Anforderungen an ein Gewerbe- und Industriegebiet am besten bedient werden können. Die Lage in Bezug auf wichtige Verkehrsstrassen, unmittelbar neben der B 469 und an der Auffahrt auf die St 3259 liegend bietet aus Sicht der Verkehrserschließung günstige Bedingungen.

Um dennoch Störungen im Umfeld des potentiellen Industriegebietes zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Bezüglich der Belange des Lärmschutzes wurde vom Büro Wölfel ein Lärmschutzgutachten (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Weidenhecken“) erarbeitet, dessen Inhalt in die Planung übernommen wurde und welches Teil der Begründung ist.

Vorab sind Immissionsberechnungen unter der Annahme der freien Schallausbreitung durchgeführt worden. Maßgebliche Immissionspunkte liegen im Bereich der Wohnbebauung in Trennfurt.

Folgende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan:

- Das Plangebiet ist im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 und § 9 BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet auf der Grundlage der Abstandsempfehlungen der Kommissionen für Anlagensicherheit (siehe Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BimSchG“, KAS 18; Anhang 4 gegliedert.

Begründung:

Die Gliederung des Plangebietes in 10 Quartiere bewirkt, dass je nach Abstand zu den maßgeblichen Immissionspunkten die Kontingentierung maximiert werden kann. Damit besteht die Möglichkeit, bereits von Beginn der Planung an, die Baugrundstücke so zu gliedern, dass potentielle Nutzungen den zulässigen Lärmkontingentierungen entsprechen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche (Emissionskontingente) die folgenden Werte nicht überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet k	WA / MI Trennfurt		WA / MI / MD Wörth	
	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
Quartier 1	60	44	70	55
Quartier 2	62	45		
Quartier 3	60	44		
Quartier 4	60	45		
Quartier 5	57	40	65	50
Quartier 6a	57	38		
Quartier 6b	55	38		
Quartier 7	60	45	70	55
Quartier 8a	57	38	6	50
Quartier 8b	55	38		
Quartier 9	57	45		
Quartier 10	55	40		

Begründung:

Die festgesetzten Emissionskontingente stellen einen maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel je m² der einzelnen Teilflächen dar. Damit wird sichergestellt, dass an den relevanten Immissionspunkten die zulässigen Pegelwerte eingehalten werden.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan bietet § 1 (4) BauNVO. Dieser Paragraph gestattet Festsetzungen, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern. Da das Emissionsverhalten eine

wichtige Eigenschaft der Betriebe ist, kann eine kennzeichnende und quantifizierbare Größe (Geräuschkontinente nach DIN 45691) festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen zum passiven Schall-/Erschütterungsschutz schutzbedürftiger Räume getroffen.

- Die schutzbedürftigen Innenräume (z. B. Büroräume) müssen durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Punkt 5, geschützt werden. Die Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109, Punkt 5, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse insbesondere in Bezug auf den Schallschutz, eingehalten werden.

Die Einhaltung der Kontingente ist in den entsprechenden Genehmigungsverfahren nach Immissionsschutz oder Baurecht nachzuweisen. Darüber hinaus sind in diesem Rahmen auch alle weiteren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (z. B. hinsichtlich Luftschadstoffen und Gerüchen) an die Errichtung und den Betrieb der Anlagen zu stellen.

Darüber hinaus ist auf den benachbarten Grundstücken der Nachweis nach TA-Lärm zu führen.

Störfallverordnung

Hinweise zu Abständen zwischen Nutzungen auf der Ebene der Bauleitplanung gibt außerdem die Störfall-Verordnung (12. BImSchV - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Bei Planungsvorhaben wird danach ein angemessener Abstand von unter die Störfallverordnung fallenden Betrieben gegenüber Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten verlangt, um schwere Unfälle zu verhüten, ihre Folgen zu begrenzen und eine Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Damit wird auch der Vorgabe des § 50 BImSchG entsprochen, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die Planungspraxis wurde hierzu ein Leitfaden des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit entwickelt (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“, verabschiedet am 18.10.2005) und 2010 fortgeschrieben (Anlage 5 zum Babauungsplan „Weidenhecken“). Dieser Leitfaden gilt für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, d. h. in denen für Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten dort genannten Mengen vorhanden sind. Dort wird unterschieden nach Bebauungsplänen mit oder ohne Detailkenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Für weitere mögliche Nutzungen die sich im Gebiet ansiedeln könnten werden Abstandsempfehlungen als Richtwert angegeben, die abhängig von der Art der verwendeten Stoffe sind und zwischen 200 und 1.500 m liegen. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf die Ausführungen

des § 50 BImSchG und dort nur auf den Menschen als zu schützendes Objekt. Für alle anderen nach § 50 BImSchG zu betrachtenden schutzbedürftigen Gebiete ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich. Die Abstandsempfehlungen berücksichtigen auch nicht die schädlichen Umwelteinwirkungen, die ebenfalls nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen sind.

Ein Ausschluss von Anlagen- und Betriebsarten erfolgt gemäß der Abstandsempfehlungen des fortgeschriebenen Leitfadens vom November 2010. Bei Einhaltung dieser Abstände wird im Plangebiet eine Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich für verträglich gehalten.

Grundsätzlich sind in Industriegebieten, ebenso wie in Gewerbegebiet unter anderem auch Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen zulässig.

Bezüglich der Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, werden Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert, die sich auf den Leitfaden der KAS -18¹ beziehen.

Der Leitfaden gibt in Anlage 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, die als Achtungsabstände einzuhalten sind. "Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährlichen Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von 200 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht. Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass im Allgemeinen durch einen schweren Unfall im Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet für die Abwägung, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden. Werden dagegen die Abstände unterschritten, so muss sich die Gemeinde in der Abwägung detailliert mit den Belangen des Störfallrechts befassen. Der Leitfaden spricht insoweit von sogenannten „Achtungsabständen“, bei deren Unterschreitung eine konkrete Einzelfallprüfung nach der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches vorzunehmen ist.“²

Im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) wurde ein Gutachten³ erarbeitet, welches Formulierungen für Festsetzungen zur Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, enthält.

Für die Feinsteuerung des Gewerbe- und Industriegebietes werden den Empfehlungen entsprechend die folgenden Festsetzungen getroffen:

- im Quartier 3, 5, 6, 8, 9 und 10 sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen wer-

¹ KAS-18 - Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG.

² Reitberger, M. (2012) Steuerung der Ansiedlung von Störfallbetrieben mit Mitteln der Bauleitplanung. Zeitschrift für Immissionsschutzrecht und Emissionshandel, 4, 154-159.

³ Redeker, Sellner, Dahs, (2012) Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO,

den, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

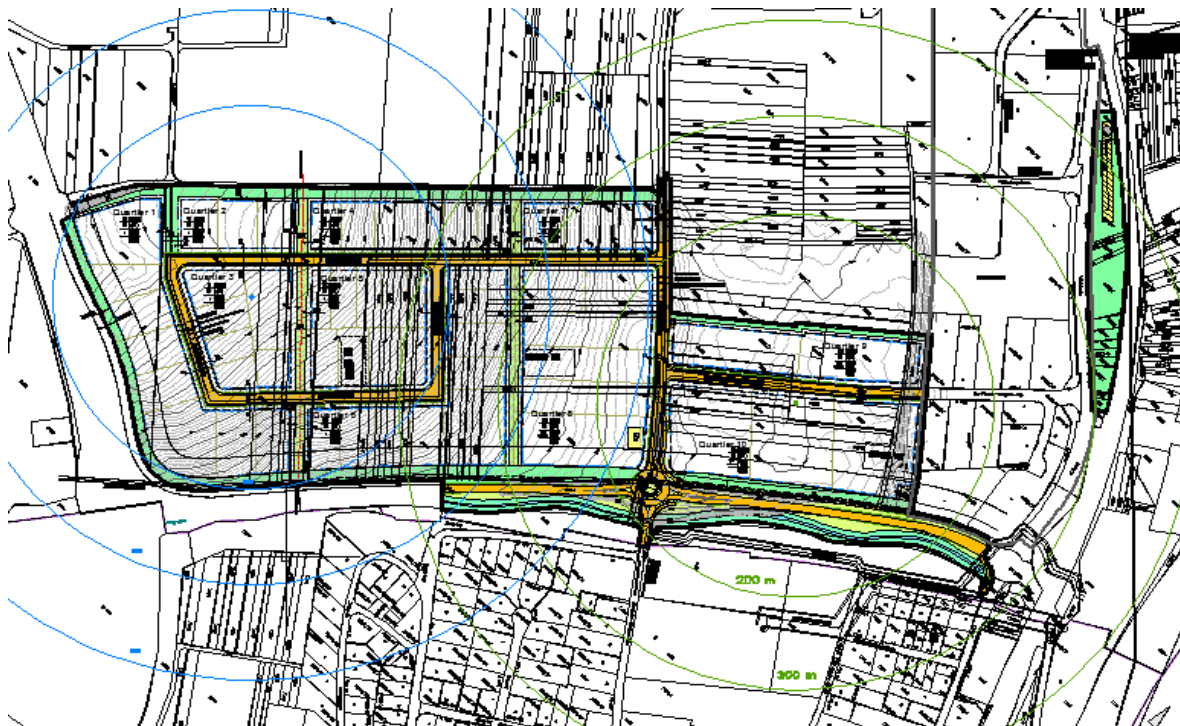
- im Quartier 1, 2, 4 und 7 sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III und IV der Anlage 1 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse" des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen III und IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

Begründung

Der Betriebsbereich ist ein zentraler Begriff des Störfallrechts. Gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG ist der Betriebsbereich der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II-Richtlinie) in einer oder mehreren Anlagen ab einer Menge tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden.

Der Betreiber muss alle erforderlichen Vorkehrungen treffen, um Störfälle zu verhindern. Für evtl. auftretende "Dennoch-Störfälle" sieht der KAS-Leitfaden sog. Achtungsabstände vor. Hierbei handelt es sich um Empfehlungen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen.⁴

Die Festsetzungen sollen bewirken, dass der Trennungsgrundsatz gewahrt wird, wenn der gebotene Achtungsabstand eingehalten wird bzw. im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Abstand ausreichend ist. Inwieweit die o. g. Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, ist im Planvollzug, also anlässlich der erforderlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Die Kommune ist dabei auch im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Maßgabe von § 36 BauGB zu beteiligen.



⁴ Redeker, Sellner, Dahs, (2012) Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO,

Die im Umfeld vorhandenen Bereiche, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, bilden die Grundlage für die Festsetzung der Achtungsabstände. Gebiete, die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvoll sind, befinden sich in größerer Entfernung zum geplanten Gewerbe- und Industriegebiet.

Wichtige Verkehrswege (insbesondere die B 469, die St. 3259) befinden sich zum Teil in wesentlich geringerem Abstand zum geplanten Industriegebiet.

Hier geht die Stadt Wörth davon aus, dass die vorrangigen öffentlichen Interessen zur Überwindung der Strukturschwäche innerhalb der Planungsregion bzw. zur Stärkung der Wirtschaftskraft in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung eine höhere Bedeutung zukommt. Hinzu kommt, dass zur Erschließung des Gewerbe- und Industriestandortes Straßen und Wege notwendig sind, die unmittelbar mit dem Gebiet in Verbindung stehen. Zur Umsetzung des Planungszieles Schaffung eines Gewerbe- und Industriegebietes sowie für dessen Vermarktung ist gerade dieser Faktor von außerordentlicher Bedeutung. Insofern wird auch die Unterschreitung von Abständen in Kauf genommen. Gestützt wird diese Entscheidung auf die Formulierung im § 50 Satz 1 BImSchG, in der es heißt „soweit wie möglich“.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass beim Auftreten eines "Dennoch-Störfalls", wie vorn beschrieben, in den innerhalb des Achtungsabstandes liegenden Gebiete durch organisatorische Maßnahmen entsprechender Schutz gewährleistet werden kann, z. B. durch Straßensperrung o. ä..

Immissionsschutz / Landwirtschaftlicher Betrieb

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Aufgrund der Topographie des Geländes sind hier keine Konfliktsituationen aufgrund von Geräuschbeeinträchtigungen zu erwarten, da das geplante Gewerbe- und Industriegebiet deutlich über dieser Nutzung zum Liegen kommt. Auch wurde das Gewerbe- und Industriegebiet in größtmöglicher Entfernung zum vorhandenen Betrieb untergebracht, um hier Beeinträchtigungen aufgrund möglicher Emissionen auszuschließen. Hinzuweisen ist darauf, dass bei dem landwirtschaftlichen Betrieb auch Nutztierhaltung stattfindet und damit Gülle und Festmist gelagert wird. Daraus resultiert, dass es zu Geruchsemissionen kommen kann, die jedoch mit der geplanten Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet vereinbar sein dürften. Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes hat die Stadt Wörth daher einen Hinweis auf der Plankarte aufgeführt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung einer **Grundflächenzahl** (GRZ = 0,7), die in Relation zum Grundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine dem Standort angemessene bauliche Verdichtung sicherstellt. Die Festsetzung orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Mit der Festsetzung der lt. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung soll eine maximale Bebaubarkeit gewährleistet werden, die für eine wirtschaftliche Ausnutzung des Standortes notwendig ist. Gleichzeitig wird durch die damit verbundene Konzentration der baulichen Anlagen auf diesen Standort dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Festsetzung einer **Baumassenzahl** von (BMZ = 9,0) für das Gewerbe- und Industriegebiet, da diese bei der Beurteilung von Produktionseinrichtungen und Lagergebäuden eine höhere Steuerungswirkung entfalten.

Festsetzungen zur Steuerung der **Höhenentwicklung** der Gebäude, wodurch der besonderen Topographie des Standortes Rechnung getragen wird.

Das vorhandene Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten und weist dabei Höhenunterschiede zwischen 160,0 m ü. NN. und ca. 135 m über NN auf.

Um zu vermeiden, dass die höchsten Gebäude auf dem höher liegenden Bereich errichtet werden und damit die Fernwirkung noch erhöht würde, sieht der Bebauungsplan zwei unterschiedliche zulässige Wandhöhen östlich und westlich des inneren Grünzuges vor. Die Trennungslinie verläuft dabei ungefähr entlang der 150 m-Höhenlinie.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK Dachhaut) wird auf 18 m bzw. 14 m über talseitigem gewachsenem Gelände begrenzt. Damit wird die zulässige bauliche Höhe abschnittsweise gestaffelt, so das höher gelegene Gebäude grundsätzlich niedriger zu errichten sind, um hinsichtlich der Fernwirkung des Plangebietes die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbe- und Industriegebiet wird eine **offene Bauweise** (Quartier 1-6) festgesetzt.

Nur auf den größeren Grundstücken (Quartier 7-10) im östlichen Geländeteil wird für das Gewerbegebiet die **abweichende Bauweise** in Form der offenen Bauweise mit einer davon abweichenden zulässigen Länge baulicher Anlagen über 50 m festgesetzt.

Festsetzung von **Baugrenzen**, durch die die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt wird, in der die Gebäude zum liegen kommen müssen. Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind grundsätzlich bauliche Anlagen unzulässig.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen großzügigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, um für die geplanten Betriebsansiedlungen den entsprechenden Rahmen zu schaffen.

6.4 Eingriffsminimierende und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB)

Festsetzung zur **Anpflanzung von Laubbäumen** im Bereich der Erschließungsstraßen und der Parkflächen, um ein Beitrag zur Durchgrünung im Plangebiet zu leisten. Die Anpflanzungen dienen neben der Durchgrünung im Plangebiet selbst in erster Linie der Eingriffsminimierung der Beeinträchtigung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild. Durch diese Festsetzung kann eine hangparallele Durchgrünung im Plangebiet erzielt werden, gleichzeitig werden grünordnerische Akzente gesetzt.

Bei Baumpflanzungen entlang der überörtlichen Straßen sind die Mindestabstände nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) einzuhalten. Zugleich sind bei Pflanzungen die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

Festsetzung zur **wasserdurchlässigen Befestigung** bestimmter Grundstücksteile, sofern wasserrechtliche, betriebstechnische und gesundheitliche Belange diesem nicht entgegenstehen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder im Trennsystem abzuleiten. In

begründeten Ausnahmefall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- oder wasserschutzrechtliche Bestimmungen) kann grundsätzlich hiervon abgesehen werden, muss jedoch im Rahmen des Bauantrages entsprechend begründet werden. Das auf diesen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gilt es dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Festsetzungen von **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** in den Böschungsbereichen, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und die Fernwirkung zu verbessern.

Festsetzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** an den Anschlussgrenzen des Plangebietes und im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

6.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/BayBO)

Auf Grundlage der Ermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Würth am Main eine **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung vom 13. Juni 2008)** (ABl. Nr. 967), zuletzt geändert durch Satzung vom 16.10.2015 (ABl. Nr. 1148). Diese Satzung gilt für das Gebiet der Stadt Würth a. Main. Sie regelt Anzahl und Lage von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Ablösung der Stellplatzpflicht.

Auch bei der **Fassadengestaltung** sind gedeckte Töne zu bevorzugen. Fassadenbegrünung wäre aus Gründen der Einbindung sehr zu wünschen.

Fassadenbegrünung sind gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes (Punkt: Empfehlungen Nr. 1) zum Bebauungsplan „Weidenhecken“ zu entnehmen, die von den Landschaftsarchitekten Trölenberg & Vogt Landschaftsarchitekten, Aschaffenburg erstellt wurden.

Nicht zulässig sind glänzende oder spiegelnde Wandbaustoffe, bzw. Wandoberflächen.

Festsetzung zur **Zulässigkeit von Werbeanlagen**.

Werbung in der 20 m – Anbauverbotszone der Bundesstraße und der Staatsstraße ist gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG unzulässig.

Werbung jenseits der 20 m – Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) ist unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung, jedoch nicht auf Dächern, angebracht werden.
- b) Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert
 - blendfrei
 - nicht beweglich
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar od zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen.

Solche das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht-, Metall- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten.

Verbot von Sockelmauern an den Einfriedungen zur Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger.

Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt dienen.

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt je Straße mit einer Breite von jeweils höchstens 8,00 m zulässig.

Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

Zur Sicherung und Durchsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

6.6 Sonstige Festsetzungen u. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Entlang der B 469 und der St 3259 ist die **Baubeschränkungszone** gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Ein Hinweis erfolgt unter Ziffer 6 der Rubrik „Nachrichtliche Übernahme“.

Die Gasversorgung ist durch eine vorhandene Gasleitung sichergestellt.

Die Ferngasleitung ist über Open Grid und das örtliche Gasnetz über die Energienetze Bayern GmbH sichergestellt. Die Bayernwerk AG ist mit der Betriebsführung der Netze der Energienetze Bayern GmbH beauftragt.

Festsetzung von Flächen die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Stadt Wörth ausgewiesen werden.

Für die Erschließung des Industriegebietes „Reifenberg“ muss eine Trasse für Versorgungskabel eingeplant werden. Diese Trasse wurde in den Grünstreifen von der Trinkwasserübergabestation parallel bis zur Auffahrt der Bundesstraße B 469 gelegt. Die Breite des Grabens beträgt 4 m.

Die Trassenführung ist nötig um eine spätere Anbindung für ein geplantes Umspannwerk und die Erschließung des Industriegebietes „Reifenberg“ zu ermöglichen.

Im Planungsgebiet sind 3 Trafostationen mit einer Größe von 6*8m festgesetzt. Die Zuleitung vom Grünstreifen zur südwestlichen Trafostation verläuft westlich des Grünstreifens im Randbereich des Bauplatzes.

Entlang der B 469 und der St 3259 und der Alten Straße werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt, um zusätzliche Einmündungen auf der freien Strecke der Staatsstraße und in Bereichen der Alten Straße zu unterbinden.

7.0 Landschaftspflege und Naturschutz

Den in der Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht Rechnung getragen. Verwiesen wird auf die Anlage 3, zum Bebauungsplan „Weidenhecken“.

Der Bebauungsplan „Weidenhecken“ bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen und dargestellt. Details zu den Pflegemaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt, auf den hiermit verwiesen wird und der Teil der Begründung ist.

Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken geäußert, da der im Ursprungsverfahren nachgewiesene Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ausreicht, um eine Reduzierung der Abstände zu kompensieren.

8.0 UVP und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in den Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange wurden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB₂₀₀₄ neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien).

Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetz verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die ähnlich den bisherigen § 2a BauGB für Aufbau und Gliederung und Umweltberichts eine Orientierung bildet. Auch bei der Novellierung BauGB 2007 haben sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB).

Verwiesen wird daher auf den Umweltbericht, der im Anhang der Begründung beigefügt ist. In den Umweltbericht integriert ist die Landschaftspflegerische Bewertung mit der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.

9.0 Schallschutz

Das Büro Wölfel, Höchberg, wurde von der Stadt Wörth beauftragt, im Rahmen eines Schallschutzgutachtens die Auswirkungen des geplanten Industriegebietes auf die benachbarten Baugebiete zu untersuchen (Anlage 6 zum Bebauungsplan „Weidenhecken“).

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Weidenhecken“ liegt südlich von Wörth am Main an der Grenze zur Gemarkung Trennfurt. Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes umfasst nördlich der Staatsstraße St 3259 ca. 17 ha GE- und GI-Flächen.

An das Plangebiet schließen sich im Süden auf der Gemarkung Trennfurt allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie die Gewerbeflächen und Parkplätze der Fa. Wiegand an. Im Osten und Nordosten des Plangebietes liegen das Gewerbe- und Industriegebiet „Reifenberg“ und das Gewerbe- und Sondergebiet „Presentstraße“. Im Norden befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m der Ortsrand der Stadt Wörth mit MI- und WA-Gebieten. Im Nordwesten befindet sich ein Aussiedlerhof, der als Dorfgebiet (MD) einzustufen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wörth sieht südlich der bestehenden Wohnbebauung Flächen für weitere Wohnbebauung vor, der Flächennutzungsplan der Stadt Klingenberg sieht im Ortsteil Trennfurt am westlichen Ortsrand weitere Flächen für Wohnbebauung vor.

Die Flächen des B-Planes „Weidenhecken“ sollen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) eingestuft werden.

In der DIN 18005 (/3/) sind für die Bauleitplanung die folgenden Orientierungswerte (OW) für Anlagenlärmimmissionen an den zu schützenden Nutzungen festgelegt:

		WA	MD / MI	GE
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Für die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind in der DIN 18005 für GE-Nutzungen die folgenden Orientierungswerte festgelegt, in GI-Gebieten sind keine Orientierungswerte definiert.

		GE
tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	65 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	55 dB(A)

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm sind identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen.

Die vorhandene Vorbelastung durch Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt.

Bei Ausschöpfung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte durch die bestehenden Gewerbeflächen wird angestrebt, die genannten Orientierungswerte an maßgebenden Immissionsorten um 6 dB(A) zu unterschreiten.

Gewerbelärm:

Östlich und nordöstlich der geplanten Gewerbeflächen befinden sich entlang der Bahnlinie bzw. der Landstraße (B 469 alt) bereits Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Wörth. Für das Gewerbe- und Sondergebiet „Presentstraße“ und das sich nördlich daran anschließende Gewerbegebiet „Alte Straße“ (ohne B-Plan) existieren keine Festsetzungen bezüglich zulässiger Schallemissionen. Für die Ermittlung der Vorbelastung der zu schützenden Wohnnutzungen werden die Schallemissionen pauschal mit für GE-Nutzungen üblichen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungen festgelegt. Für das Gewerbe- und Industriegebiet „Reifenberg“ wurden im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zulässige Geräuschkontingente ermittelt, die hier zu Grunde gelegt werden.

Südlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes, am nördlichen Ortsrand von Trennfurt, befindet sich die Firma Wiegand in einem Gewerbegebiet. Auch hierfür existieren keine expliziten Festlegungen zu den zulässigen Schallemissionen. Hier werden ebenfalls pauschale, für GE-Nutzungen übliche Werte zu Grunde gelegt. Der Parkverkehr der Beschäftigten auf den Firmenparkplätzen wird überschlägig abgeschätzt.

Für die GE- und GI-Flächen im Planbereich werden Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 definiert, mit denen unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Orientierungswerte der Gewerbelärmimmissionen eingehalten werden. Bei Ausschöpfung der Orientierungswerte durch die Vorbelastung liegen die Geräuschkontingente um 6 dB unter den Orientierungswerten.

Die Einschränkungen der Kontingente ergeben sich durch die vor allem nachts stark vorbelasteten Immissionsorte in Trennfurt. Für die Immissionsorte in Wörth existieren noch deutliche Reserven. In Richtung der Immissionsorte im Norden sind daher für das gesamte GE-/GI-Gebiet höhere, weitgehend uneingeschränkte Kontingente zulässig.

An den maßgebenden Immissionsorten werden folgende Schallimmissionen in dB(A) ermittelt (jeweils tags / nachts):

Immissionsort	OW	Immissionswertanteil Vorbelastung	Immissionswertanteil GE / GI B-Plan	Immissionen gesamt
<u>Bereich Wörth</u>		mit „Reifenberg“ L _{EK} N/W	L _{EK} Nord	
IP WA Wörth Carl-Wiesmann-Str. 31	55 / 40	50 / 35	52 / 37	54 / 39
IP MI Wörth Raiffeisenstr. 1	60 / 45	60 / 45	52 / 37	60 / 45
IP MD Aussiedlerhof	60 / 45	46 / 31	57 / 42	58 / 43
Erweiterung Süd, WA	55 / 40			≤ 60 / ≤ 45
<u>Bereich Trennfurt West</u>		mit „Reifenberg“ L _{EK} N/W	L _{EK} Süd	
IP WA Trennfurt Kastellstr. 17	55 / 40	48 / 34	52 / 35	53 / 38
IP WA Trennfurt Roßgrabenweg 32	55 / 40	51 / 37	51 / 35	54 / 39
IP WA Trennfurt Roßgrabenweg 44	55 / 40	54 / 41	51 / 34	55 / 42
IP MI Trennfurt Alex.-Wiegand-Str. 45	60 / 45	58 / 45	49 / 33	59 / 45
Erweiterung West, WA	55 / 40			≤ 55 / ≤ 39
<u>Bereich Trennfurt Ost</u>		mit „Reifenberg“ L _{EK} S/O	L _{EK} Süd	
IP MI Trennfurt Albertwerkesiedlung 20	60 / 45	59 / 44	47 / 32	59 / 45
IP WA Trennfurt Albertwerkesiedlung 26	55 / 40	52 / 38	47 / 32	53 / 39

Die mit den zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten und der rechnerischen Betrachtung der Vorbelastung zu erwartenden Schallimmissionen halten im Tageszeitraum an allen bestehenden Immissionsorten die maßgebenden Orientierungswerte ein.

Im Nachtzeitraum halten die zu erwartenden Schallimmissionen an den bestehenden Immissionsorten im Allgemein ebenfalls die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen bzw. die Immissionsrichtwerten der TA Lärm ein. Am Immissionsort WA Trennfurt, Roßgrabenweg 44, an dem der Orientierungswert durch die rechnerische Vorbelastung ausgeschöpft ist, liegt der Anteil der neuen GE- und GI-Flächen um 6 dB unter dem Richtwert. Die Gesamtimmissionen werden somit um maximal 1 dB erhöht.

Auf der geplanten Erweiterungsfläche für Wohnbebauung im Westen von Trennfurt werden die WA-Richtwerte ebenfalls tags und nachts eingehalten. An der vorgesehenen Erweiterungsfläche im Süden von Wörth werden die WA-Richtwerte im Süden und Osten überschritten, die MI-Richtwerte werden eingehalten. Die Immissionen im östlichen Bereich werden ähnlich wie am IO Raiffeisenstraße durch die Vorbelastung der bestehenden Gewerbeflächen (Presentstraße / Reifenberg) bestimmt.

An den zu schützenden Nutzungen auf den GE- und GI-Flächen selbst sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Gebiet k	WA / MI Trennfurt		WA / MI / MD Wörth	
	LEK tags	LEK nachts	LEK tags	LEK nachts
Quartier 1	60	44	70	55
Quartier 2	62	45		
Quartier 3	60	44		
Quartier 4	60	45		
Quartier 5	57	40	65	50
Quartier 6a	57	38		
Quartier 6b	55	38		
Quartier 7	60	45	70	55
Quartier 8a	57	38	6	50
Quartier 8b	55	38		
Quartier 9	57	45		
Quartier 10	55	40		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK,i durch LEK,i,k zu ersetzen ist.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächst gelegenen Wohnnutzungen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Rathaus der Stadt Wörth gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Die mit den zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten einschließlich der Vorbelastung zu erwartenden Schallimmissionen halten in den benachbarten bestehenden WA-, MI- und MD-Gebieten tagsüber die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen ein.

Die zu erwartenden Schallimmissionen im Nachtzeitraum liegen mit der rechnerischen Betrachtung der Vorbelastung im Allgemeinen ebenfalls unter den jeweils maßgebenden Orientierungswerten der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen. Bei Ausschöpfung der zulässigen Immissionen durch die Vorbelastung liegen die Anteile der Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan um 6 dB(A) unter den jeweils maßgebenden Orientierungswerten.

Auf der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche für Wohnbebauung im Westen von Trennfurt werden ebenfalls die Orientierungswerte für WA-Gebiete eingehalten. Auf der geplanten Erweiterungsfläche der Stadt Wörth südlich des bisherigen Stadtrandes werden die für WA-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten. Hier wird nach Aussage der Stadt die weitere Planung den aufgezeigten Gegebenheiten angepasst.

An den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Die für die Immissionsorte im Süden (Trennfurt) maßgebenden zulässigen Geräuschkontingente bedeuten für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen zum Teil eine deutliche Einschränkung. Auf den südlichen Flächen mit $LEK \leq 40$ dB(A) nachts ist praktisch kein Nachtbetrieb möglich. Richtung Norden sind die Kontingente wenig eingeschränkt.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festzulegenden Geräuschkontingente ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch die Betriebe nachzuweisen.

Verkehr:

Zum Verkehr auf der Bundesstraße B469, der Staatstraße St 3259 liegen Angaben des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (/2/) vor. Da keine Zählergebnisse für die Auffahrrampe zur B 469 entlang des Plangebietes vorliegen, wird die Hälfte der Verkehrsmenge der Staatsstraße St 3259 angesetzt.

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt auf der St 3259 $v = 100$ km/h, auf der B 469 $v = 120$ km/h, auf der Auffahrrampe B 469 $v = 50$ km/h.

Für den Fahrbahnbelag wird Asphaltbeton angesetzt. Die Steigung der Bundes- und Staatsstraße liegt unter 5 %.

Die für GE-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts werden im westlichen Bereich nahe der Bundesstraße sowie im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße überschritten.

Im unmittelbaren Nahbereich der Bundesstraße B469 treten tags Beurteilungspegel bis 73 dB(A), entlang der Staatsstraße bis 68 dB (A) auf.

Für zu schützende Nutzungen (Büroräume) ist der Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude sicherzustellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. Betriebswohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zugelassen.

10.0 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

10.1 Allgemeines

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmt werden kann, welche Betriebe sich ansiedeln werden, kann eine abschließende Bedarfsermittlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfolgen. Im Rahmen der Vorplanung für die Erschließung des Gebietes ist das Ingenieurbüro daher von durchschnittlichen Werten der einzelnen Gebietskategorien ausgegangen.

10.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Plangebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen vorgesehen.

Es wird noch geprüft, ob der Löschwasserbedarf direkt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann oder dieser über zusätzliche Löschwasserzisternen abgedeckt werden muss.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Gewerbe- und Industriegebieten der Löschwasserbedarf auf mindestens 96 m³/h über 2 Stunden anzusetzen. Bei Objekten, in denen die Umfassungen weder feuerbeständig noch feuerhemmend ausgeführt sind, ist der Löschwasserbedarf auf 192 m³/h zu erhöhen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 331 auszubauen.

10.3 Reifenbergbrunnen

Der früher für die Trinkwasserversorgung genutzte „Reifenbergbrunnen“ wird zurückgebaut, weil die Nachfrage nach Brauchwasser nicht absehbar ist und der versorgliche Ausbau eines eigenen Brauchwassernetzes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

10.4 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Abwassers kann gewährleistet werden, die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Die Entwässerung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt überwiegend im Trennsystem. Lediglich die östlichen Teilflächen werden im Mischsystem entwässert. Das Schmutz- und Mischwasser wird über die bestehende Kanalisation den Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage zugeführt.

Das gesammelte Oberflächenwasser wird einer geplanten Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt (siehe unten). Die weitere Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden Entlastungskanal des Regenüberlaufbeckens RÜB 2 zum Main.

10.5 Abflussregelung

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (südlich der St 3259) fließt der Roßgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Zur Sicherstellung eines weitgehenden Hochwasserschutzes für die Bebauung zum Roßgraben hin, wurden die Höhen von Lagerflächen und Gebäudeöffnungen jeweils 0,50 m über dem Niveau der Staatsstraße angeordnet.

11.0 Erschließung

11.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Industriegebiet wird über eine Kreisverkehrsanlage an die Staatsstraße St 3259 angebunden. In westlicher Richtung führt die Staatsstraße zur Anschlussstelle an die B 469 und damit direkt an das überörtliche Verkehrsnetz. In östlicher Richtung führt die Staatsstraße den Verkehr nach Klingenberg mit dem Stadtteil Trennfurt und in die Stadt Wörth.

Die neu errichtete Kreisverkehrsanlage dient zur sicheren Verkehrsführung an dem Knotenpunkt, Staatsstraße St 3259, Einmündung „Industriegebiet Weidenhecken“ und Alexander-Wiegand-Straße mit Werksanbindung der Firma Wiegand.

11.2 Innere Erschließung

Über den Kreisel wird das Gewerbe- und Industriegebiet über die „Alte Straße“ (1,50 m Gehweg, Fahrbahnbreite von 7,50 m, 3,00 m Geh- und Fahrradstreifen) erschlossen.

Die innere Verkehrserschließung wurde durch eine ringförmige Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, einseitigem durchgehenden Längsparkstreifen von 2,50 m Breite sowie beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen.

11.3 Rad- und Fußwege

Der bestehende Rad- und Fußweg an der Landstraße wurde in westlicher Richtung, entlang des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes zur Kreisverkehrsanlage weiter geführt. In diesem Bereich verzweigt der Fuß- und Radweg in südliche Richtung über die Staatsstraße in die Alexander-Wiegand-Str. und in nördliche Richtung mündet er in das Wegenetz des Gewerbe- und Industriegebietes „Weidenhecken“.

11.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr kann über die neue Erschließungsstraße in die freie Flur zu gelangen.

11.5 Stellplätze

Stellplätze sind wie bisher in ausreichender Zahl auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. Die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht außerdem das Parken einzelner Fahrzeuge am Straßenrand.

12.0 Ver- und Entsorgung

12.1 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel.

Für die Erschließung des Baugebietes „Reifenberg“ wurde eine Trasse für Versorgungskabel eingeplant. Diese Trasse wurde in den Grünstreifen von der Trinkwasserübergabestation parallel bis zur Auffahrt der Bundesstraße B 469 gelegt. Die Breite des Grabens beträgt 4 m (beidseits 2,00 m).

Die Trassenführung ist nötig um eine spätere Anbindung für ein geplantes Umspannwerk und die Erschließung des Baugebietes „Reifenberg“ zu ermöglichen.

Die Gasversorgung ist durch eine vorhandene Gasleitung sichergestellt.

Die Ferngasleitung ist über Open Grid und das örtliche Gasnetz über die Energienetze Bayern GmbH sichergestellt. Die Bayernwerk AG ist mit der Betriebsführung der Netze der Energienetze Bayern GmbH beauftragt.

Die Nutzung von Solarenergie bzw. regenerativer Energien ist durch die Stadt Wörth ausdrücklich erwünscht.

12.2 Telekommunikation

Das Gebiet wurde über leistungsfähige Glasfaserkabel und Erdkabel versorgt. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur öffentlichen Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

12.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Miltenberg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

13.0 Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat am 16.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidenhecken“ beschlossen.

Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1297 vom 24.09.2021 bekannt gemacht.

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 27.09.2021 bis einschließlich 04.11.2021 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.09.2021 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1297 hingewiesen.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum xx.xx.2021 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (1) BauGB an dem Bauleitverfahren beteiligt:

- 13.2.01 Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- 13.2.02 Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- 13.2.03 Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- 13.2.04 Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 13.2.05 Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- 13.2.06 Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- 13.2.05 Landratsamt Miltenberg - Kreisbrandinspektion
- 13.2.06 Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
- 13.2.07 Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- 13.2.08 Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- 13.2.09 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 13.2.10 Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg
- 13.2.11 Direktion für ländliche Entwicklung, Würzburg
- 13.2.12 Handwerkskammer für Unterfranken, Aschaffenburg
- 13.2.13 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
- 13.2.14 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Dienststelle Aschaffenburg
- 13.2.15 Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- 13.2.16 Deutsche Telekom AG, Würzburg
- 13.2.17 ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- 13.2.18 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 13.2.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
- 13.2.20 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Abt. f. Vor- u. Frühgeschichte, Würzburg
- 13.2.21 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
- 13.2.22 Gasversorgung Unterfranken
- 13.2.23 Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- 13.2.24 Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Würzburg
- 13.2.25 Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Miltenberg, Erlenbach
- 13.2.26 Stadt Klingenberg
- 13.2.27 Bayer. Versicherungskammer, Abteilung Brandversicherung
- 13.2.28 Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 13.2.29 DB Services Immobilien GmbH, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg