

Stadt Wörth  
Landkreis Miltenberg

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere und Obere Meister“

### Begründung

---



#### Verfahrensübersicht:

16.02.2022	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“.
04.04.2022 – 05.05.2022	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
04.04.2022 – 05.05.2022	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx.2022	Satzungsbeschluss
xx.xx.2022	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 29.01.2022

Wörth,



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

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

.....  
(Entwurfsverfasserin)

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



## Inhaltsverzeichnis

1.0 Verfahren .....	05
2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	06
2.1 Lage am bayerischen Untermain.....	06
2.2 Verkehrsanbindung.....	06
2.3 Bevölkerungsstruktur.....	06
3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	07
3.1 Lage.....	07
3.2 Abgrenzung des Plangebiets.....	07
3.3 Beschaffenheit.....	07
4.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation.....	08
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	08
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	09
4.3 Bebauungsplan.....	09
5.0 Planungsziele.....	10
6.0 Inhalt des Bebauungsplanes.....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1 Grundflächenzahl.....	11
6.2.2 Geschossflächenzahl.....	11
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	12
6.2.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	12
6.4 Verkehrserschließung.....	12
6.5 Grünordnerische Festsetzungen .....	13
6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	13
6.7 Infrastrukturversorgung .....	14
6.8 Hinweise zum Denkmalschutz .....	14
6.9 Altlasten .....	14
6.10 Immissionsschutz .....	15
6.11 Örtliche Bauvorschriften .....	15
7.0 Verfahrensschritte.....	16



## 1.0 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 2. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 12.03.1998 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung des Maß der Nutzung und die Anpassung des Planrechts an die bestehende Bebauung lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 6. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind gegeben.

**Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:**

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 2. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

## **2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes**

### **2.1 Lage am bayerischen Untermain**

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

### **2.2 Verkehrsanbindung**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Bevölkerungsstruktur**

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

### 3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

#### 3.1 Lage

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

#### 3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

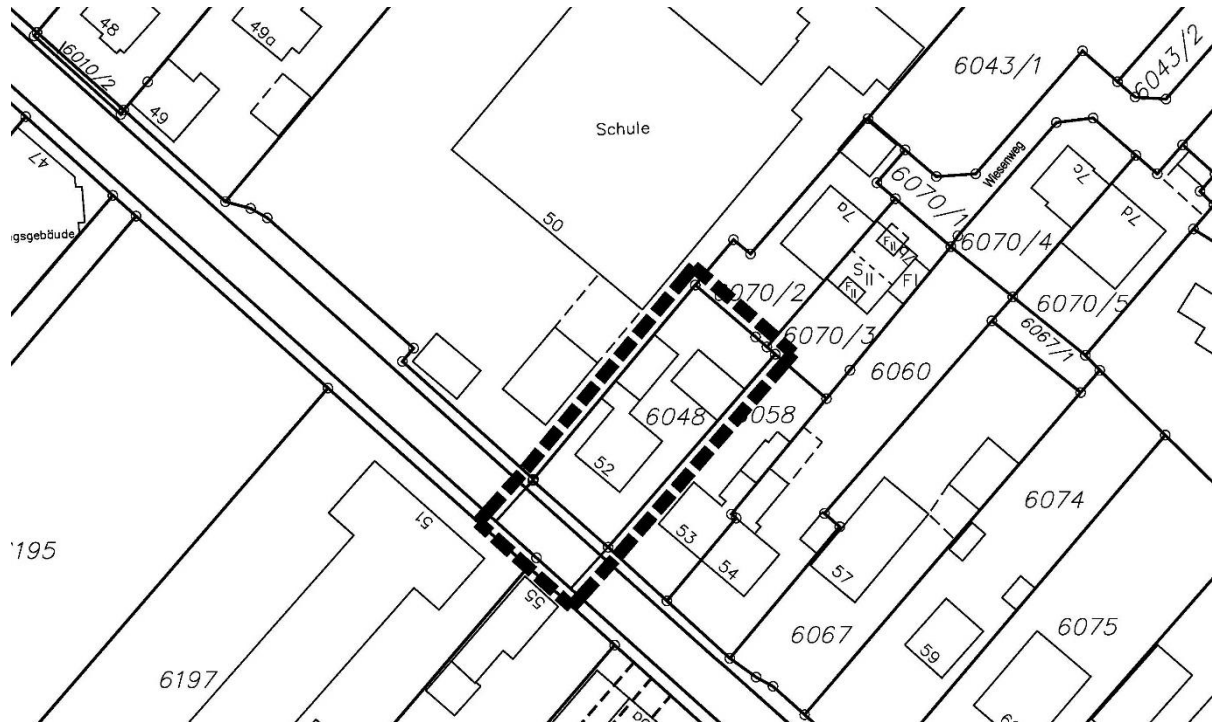


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ i.d.F. vom 29.01.2022 umfasst insgesamt ca. 780 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich umfasst ein allgemeines Wohngebiet.

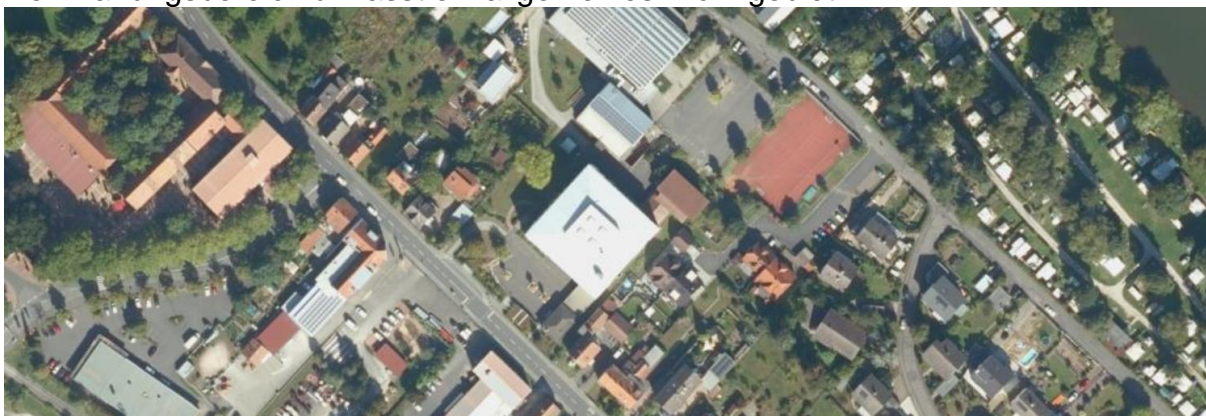


Abb. 2: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

## 4.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

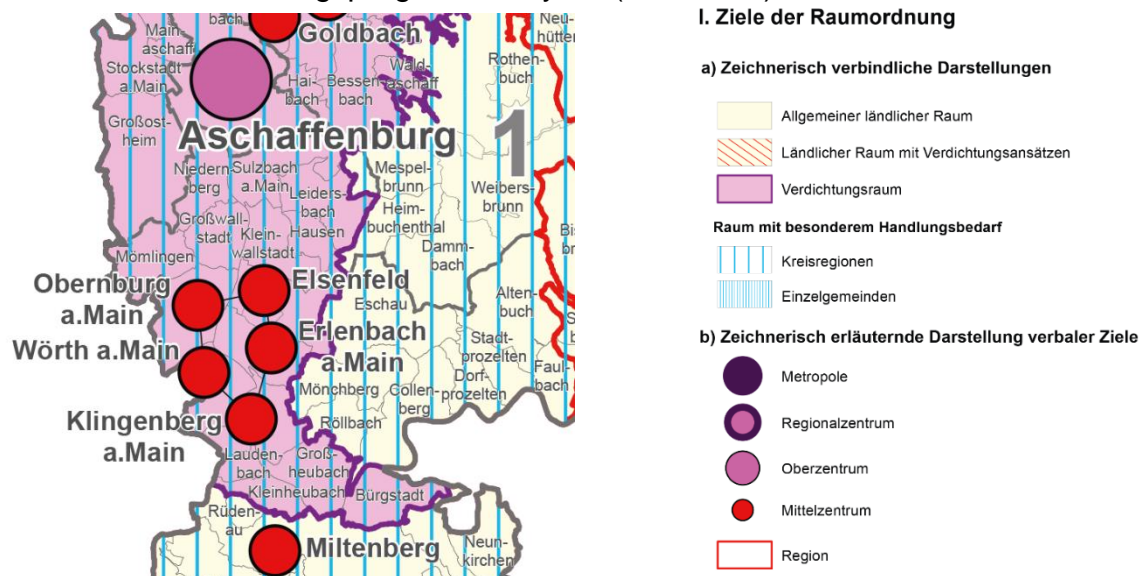


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

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



### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

### 4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Untere und Obere Meister“ in Wörth. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

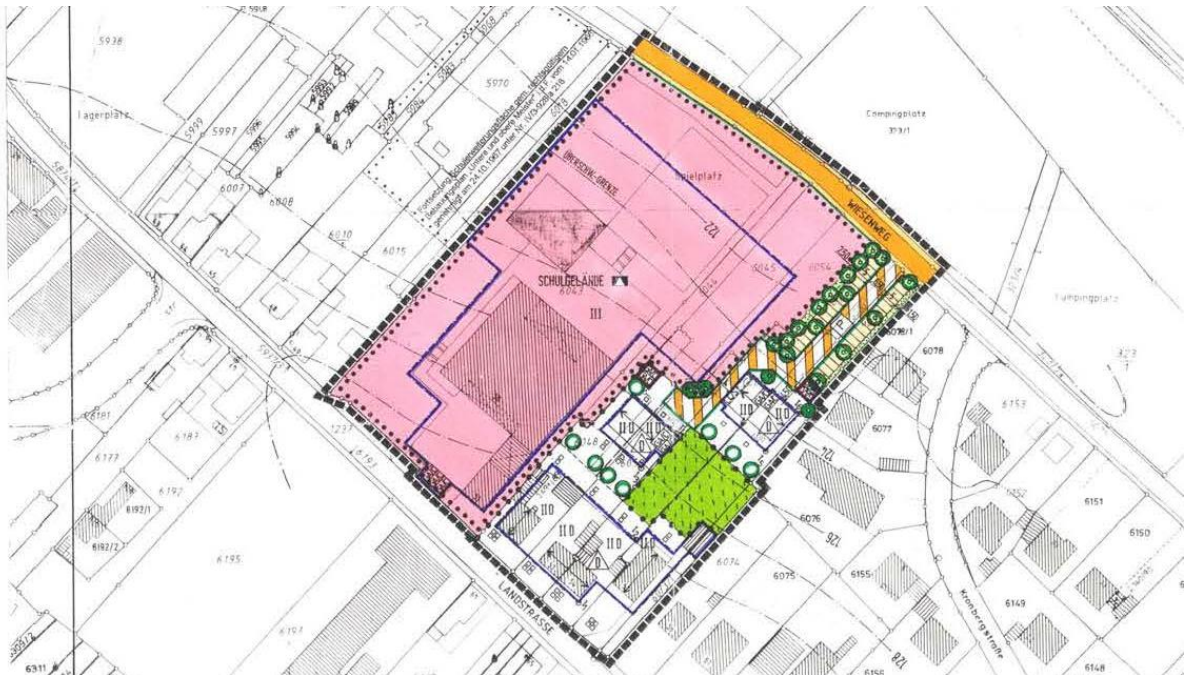
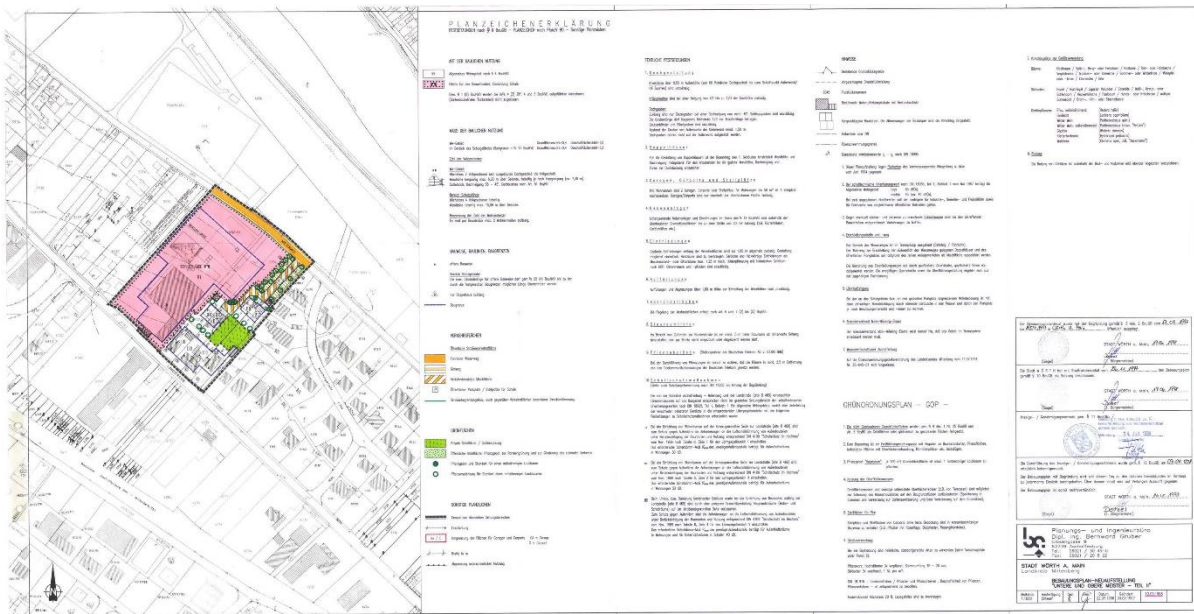


Abb. 5: © Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

## 5.0 Planungsziele

Die Stadtentwicklung der Stadt Wörth am Main befindet sich in einem dynamischen Wachstumsprozess, der zukunftsorientiert und nachhaltig gestaltet werden soll.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“, sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes geschaffen werden. Der Bauherr beabsichtigt die Entwicklung einer Wohnanlage mit vorwiegend kleinen und mittleren Mietwohnungsgrößen.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens jedoch nicht zu, da die derzeit geltende Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude sowie die Grundflächenzahl der Vorhabenplanung entgegen stehen.

Somit ergibt sich der Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach kleineren und mittleren Mietwohnungsgrößen - bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Änderungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (RROP 2013, Punkt 2.1.04) hat die Stadt Wörth ein großes Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt.

Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bauleitplanung geändert.

## 6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohngebiete an, die eine aufgelockerte Struktur mit einer überwiegenden Wohnbebauung aufweisen. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in das bestehende Nutzungsgefüge der umgebenden Bebauung ein.

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

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Wand- und Firsthöhe bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Überbauung mit der ermittelten Grundflächenzahl und die konkret geplante Höhe (WH und FH) der baulichen Anlagen des Vorhabens bestimmt.

### 6.2.1 Grundflächenzahl:

Durch Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 wird die Versiegelung der Grundstücksflächen in einem höherem Maß als bisher ermöglicht. Die vorgesehene Grundflächenzahl 0,5 geht damit über die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO) hinaus. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,5 erhöht sich gleichzeitig auch die unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von bisher 0,6 auf 0,75.

Die bisher zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird in Folge der erweiterten Baugrenzen auf 0,5 erhöht. Die Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 BauNVO für allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die Überschreitung führt nicht zu nachteiligen Verdichtungen im Quartier. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Angesichts des relativ kleinen Grundstücks für das geplante Vorhaben wird außerdem festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche um 50 % überschritten werden darf. Es ergibt sich dadurch eine Flächenversiegelung von maximal 75 % im allgemeinen Wohngebiet. Da für Stellplätze, Zufahrten und Wege möglichst durchlässige Oberflächenbeläge festgesetzt werden, verringert sich der Versiegelungsgrad. Die übrigen 25 % der Fläche sind nicht zu befestigen und zu begrünen. Das Verhältnis zwischen befestigter und unbefestigter Fläche ist im allgemeinen Wohngebiet dadurch hinreichend bestimmt.

Da eine hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen besteht, muss bei der Planung auf eine optimale Ausnutzung geachtet werden. Dies entspricht im Grundsatz auch dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl:

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bleibt unverändert und befindet sich somit im Rahmen des Orientierungswerts der in § 17 BauNVO für allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgegebene Obergrenze von 1,2.

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe für das allgemeine Wohngebiet geregelt. Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m, die Firsthöhe maximal 11,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN EN 17037, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen ist eine Besonnungsdauer der meisten Wohnungen bis zu 3 Stunden gewährleistet.

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

### 6.2.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Nachverdichtung handelt wird die Zahl der Wohnungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf max. vier begrenzt. Im umliegenden Wohngebiet sind bereits entsprechend der zuletzt beantragten Bauvorhaben mit einer deutlich höheren Ausnutzung mit bis zu fünf Wohneinheiten je Gebäude vorhanden.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Das Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

### 6.4 Verkehrserschließung

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

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

#### Stellplätze:

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

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

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Ausführung hat auf den Flächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Flächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.



## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Mit der Bebauungsplan-Änderung wird zwar eine höhere Versiegelung durch die höhere GRZ ermöglicht, aber im Bestand ist die Versiegelung auf den Grundstücken bereits so hoch, dass de facto keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Grundstücks sind daher mit der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

#### 6.7 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits gesichert, da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ handelt. Somit wird der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und damit unter anderem an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten eine versickerungsfähige Oberfläche erhalten, sodass das anfallende Oberflächenwasser ungehindert „entweichen“ kann. Angesichts eines bereits bestehenden Bebauungsplanes sind auch die technische Infrastruktur sowie die Löschwasserversorgung im vorliegenden Änderungsgebiet bereits sicher gestellt. Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die bereits vorhandene Kanäle im Trennsystem.

#### 6.8 Hinweise zum Denkmalschutz

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

#### 6.9 Altlasten

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

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

## 6.10 Immissionsschutz

### Straßenlärm:

Die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen sind der Schallpegelberechnung nach DIN 18005, in der die Schallimmissionen des Straßenverkehrs (Landstraße) mit den Schallimmissionen des Schienenverkehrs überlagert wurden, im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

### Kinderlärm:

Kinderlärm kann im Nachbarschaftsbereich akustische Auffälligkeiten erzeugen. Dazu gehören insbesondere auch Schulhöfe. Es wird eingeschätzt, dass die Plansituation in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Konflikte erzeugen kann. Diese Beurteilung gilt unabhängig von der noch zu quantifizierenden Geräuschgröße. Hier empfehlen wir eine konsequente Anlehnung an die entlastenden Regelungen nach § 22 Abs. 1a BImSchG und eine entsprechende Anwendung im Bauplanungsrecht. Inhalt ist, dass Kinderlärm sozialadäquat hinzunehmen ist und derartige Nutzungen von einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung freigestellt sind.

Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

## 6.11 Örtliche Bauvorschriften

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

## 7.0 Verfahrensschritte

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister“ wurde am 16.02.2022 beschlossen.

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

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

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

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

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

7.1 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 05.05.2022 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.2022 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. xxxx hingewiesen.

7.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 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 05.05.2022 gebeten.

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

7.3 Der Stadtrat der Stadt Würth hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere und Oberer Meister“ in der Fassung vom xx.xx.2022 mit Beschluss vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.