

Stadt Würth
Landkreis Miltenberg

2. Änderung des Bebauungsplans „Untere und Obere Meister – Teil II“

Begründung



Verfahrensübersicht:

16.02.2022	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister – Teil II“.
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
05.09.2022 – 06.10.2022	Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
05.09.2022 – 06.10.2022	Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
xx.xx.2022	Satzungsbeschluss
xx.xx.2022	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Würth, 12.08.2022

Würth,

Stadt Würth am Main
Haupt- und Bauamt
Luxburgstraße 10
63939 Würth am Main

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

Inhaltsverzeichnis

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

8.3	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung.....	19
8.4	Erneute Behördenbeteiligung.....	19
8.4	Satzungsbeschluss.....	19

1.0 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

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

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

2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage am bayerischen Untermain

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

2.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

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

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

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

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

4.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

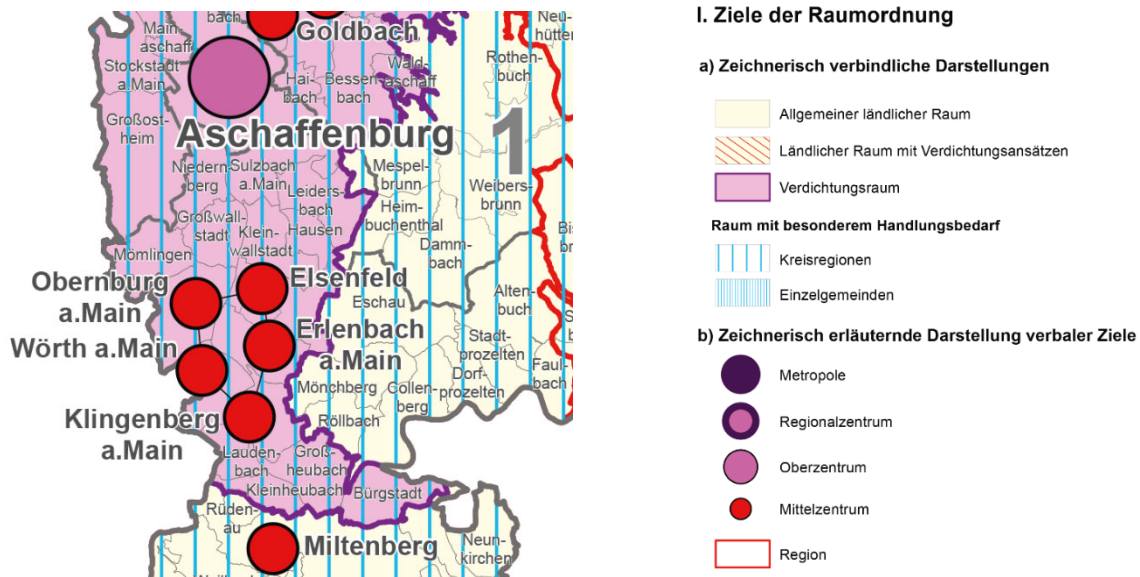


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

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.

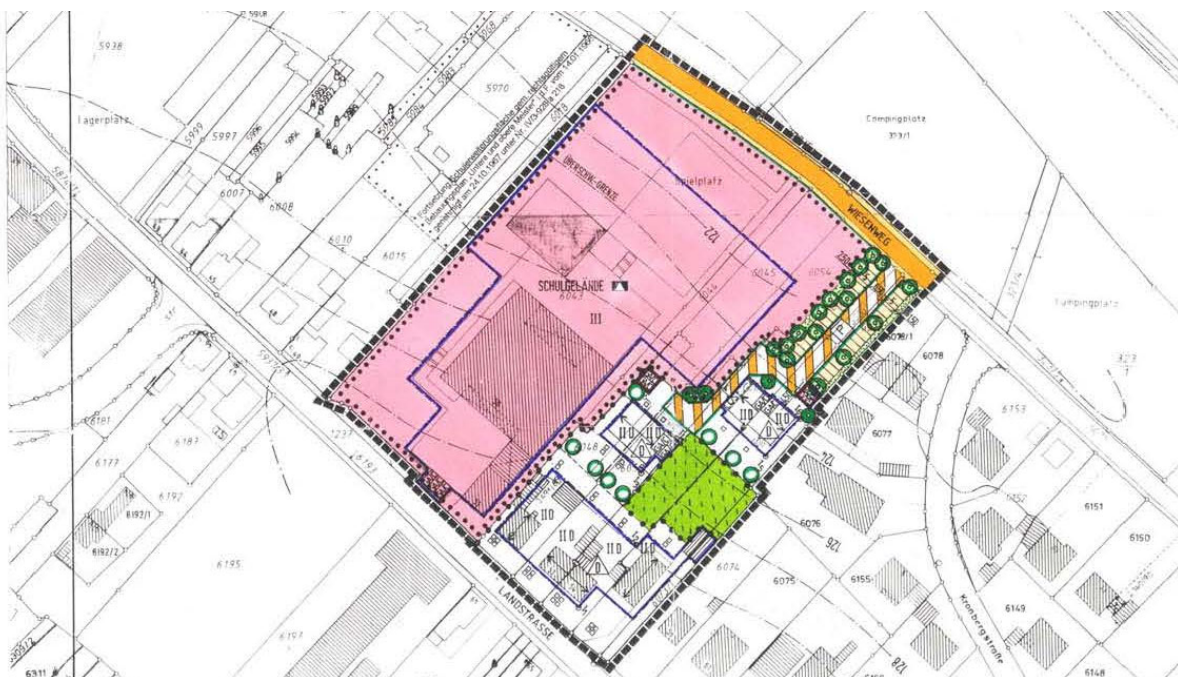
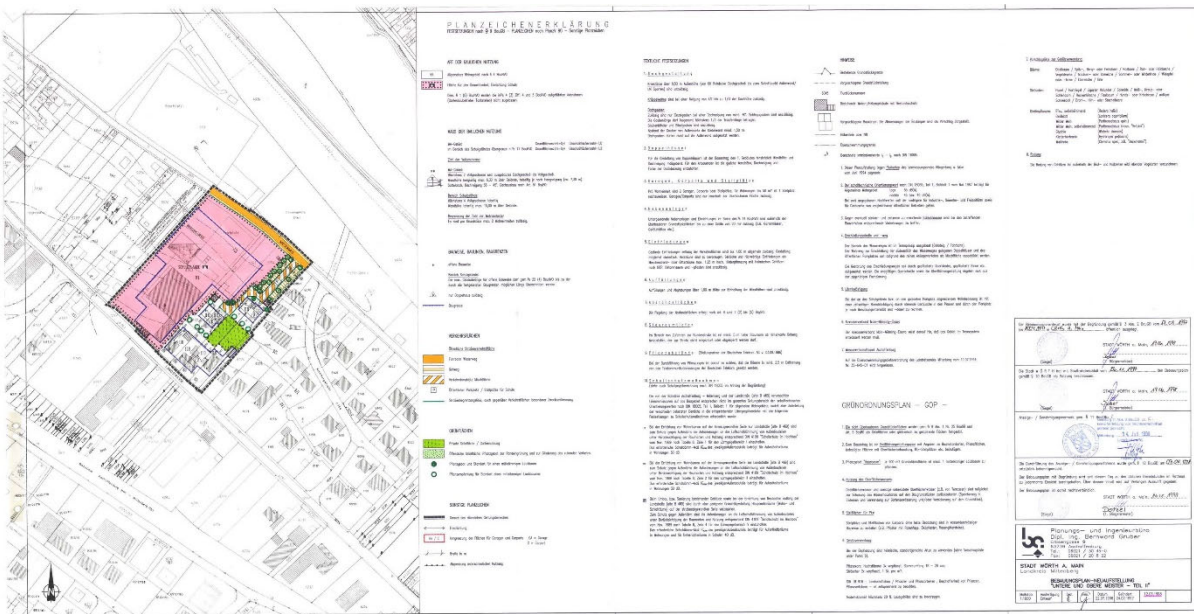


Abb. 5: © Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

5.0 Planungsziele

Die Stadtentwicklung der Stadt Würth 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 entgegenstehen.

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“ (RRÖP 2013, Punkt 2.1.04) hat die Stadt Würth 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 ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

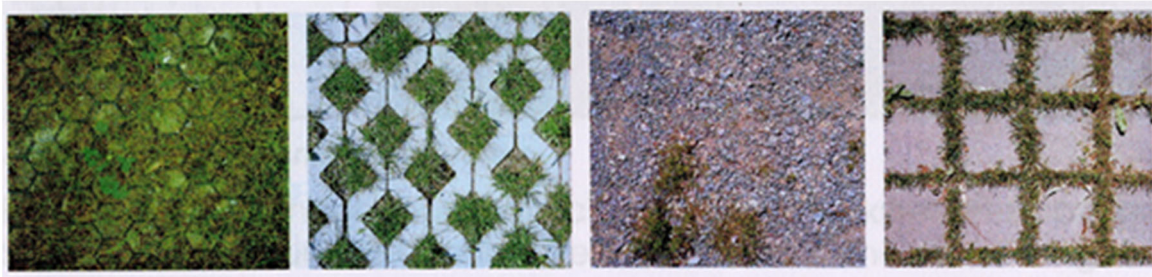
Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- 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 m² 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 m²) 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 sichergestellt. Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle im Trennsystem.

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 Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 780 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für das Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 390 m², nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

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

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

8.0 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.

8.1 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 25.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1310 hingewiesen.

Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauBG wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 05.05.2022 gebeten.

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

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

Landratsamt Miltenberg

Die Planung betrifft tatsächlich die Änderung des Bebauungsplanes „Untere und Obere Meister II“. Zudem wurde zwischenzeitlich das BauGB erneut geändert, was in den Plan zu übernehmen sei.

Beschluss:

Die korrekte Bezeichnung und der aktuelle Rechtsstand des BauGB werden in die Unterlagen übernommen

Aus Sicht des LRA ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich, da Grundzüge der Planung berührt seien. Begründet wird dies insbesondere mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5, die die seitherige Obergrenze der Baunutzungsverordnung (nunmehr nur noch Orientierungswert) überschreitet. Zudem seien nunmehr vier statt zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Es wird empfohlen, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Untere und Obere Meister II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Das LRA empfiehlt, das Baufenster zu bemaßen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Nr. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften sei nicht verständlich und widerspreche der Festsetzung bezüglich der zulässigen Wandhöhe.

Beschluss:

Der Hinweis des LRA trifft nicht zu. Die angesprochene Regelung betrifft die Breite von Dachaufbauten, nicht jedoch deren vertikale Dimensionen.

Die Formulierung „Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) **sollen** mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden“ sei durch „Gering beanspruchte Flächen (...) **sind** mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen“ zu ersetzen.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Soll-Vorschrift erlaubt es, auf besondere Situationen reagieren zu können, ohne das grundlegende Ziel einer Versickerungsfähigkeit aufzugeben.

Die Baugrenze müsse auch an den Grenzen zu Fl.Nrn. 6043 und 6058 dargestellt werden, um die Notwendigkeit von Abstandsflächen zu vermeiden. Die Regelung zur Reduzierung der Abstandsflächen sei nicht schlüssig und deshalb zu überarbeiten.

Beschluss:

Die Darstellung der Baugrenze wird ergänzt. Die Regelung der Abstandsflächen wird hinsichtlich der vorgesehenen Grenzbebauungen ergänzt.

Das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sei extrem breit und plakativ ausgeführt. Es wird um Reduzierung der Strichbreite gebeten.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sei folgender Hinweis unter Abschnitt C. 3 der Festsetzungen aufzunehmen:

„Bäume und Gebäude sind vor der Fällung bzw. dem Abriß und Umbau von fachkundigem Personal (z.B. Biologe/Biologin mit vertieften faunistischen Kenntnissen, oder nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine andere sachkundige Person) auf Vorkommen und Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen sowie das Abriss- oder Fälldatum mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.“

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Zur dauerhaften Sicherung der Vitalität von angepflanzten Bäumen, ist die Formulierung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt A. 6.1, folgendermaßen zu ergänzen:

„Baumstandorte in versiegelten Bereichen wie befestigten Freiflächen und befestigten Parkplatzflächen sind mit einer Pflanzgruppe von mindestens 12m³ auszubilden, ein Volumen von 30 m³ wird empfohlen“

Darüber hinaus weist das LRA auf eine Straßenbaumliste hin, die geeignete heimische Gehölze aufführt. Diese sollen vorrangig verwendet werden.

Beschluss:

Der Anregung zur Formulierung der Festsetzung wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus immissionsschutzfachlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken. Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landesamtes für Denkmalpflege seien einzuholen. Eine Löschwassermenge von 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sei sicherzustellen. Ein zweiter baulicher Rettungsweg sei bei Mehrfamilienhäusern zu bevorzugen.

Beschluss:

Die angesprochenen Fachbehörden wurden angehört und haben sich teilweise auch geäußert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Der Hinweis zum zweiten Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das WWA bittet darum, größere Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser oder auch Speicherung in Zisternen vorzusehen. Bei geeigneter Untergrundsituation könnten auch Baumrigolen Anwendung finden. Bei einer Versickerung seien die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dazugehörigen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer zu beachten. Ggf. sei eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies solle in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Zur Anpassung an den Klimawandel und als Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser solle die verbindliche Ausgestaltung von Flachdächern als Gründach in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die vom WWA vorgetragenen Aspekte werden als gewichtige Belange einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung anerkannt. Da es sich bei der inmittelstehenden Bauleitplanung um einen räumlich eng begrenzten Bereich mit einem weitgehend bereits vorhandenen Gebäudebestand handelt, wird den Anregungen nicht gefolgt.

Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung

Das ADBV bittet darum, die ganz (Fl.Nr. 6048) bzw. teilweise (Fl.Nrn. 1237 und 6165) einbezogenen Grundstück in der Begründung konkret aufzuführen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt oder sich nicht geäußert.

8.3 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.08.2022 im Amtsblatt der Stadt Wörth Nr. 1321 hingewiesen.

8.4 Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 06.10.2022 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a (3) BauGB an dem Bauleitverfahren beteiligt:

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Unterraum
- 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), Wörth
- Gasversorgung Unterfranken
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg