

Stadt Würth
Landkreis Miltenberg

Aufstellung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Tannenturm“

Begründung



Verfahrensübersicht:

17.05.2023 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tannenturm“.

07.07.2023 – 06.08.2023 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB.

07.07.2023 – 06.08.2023 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

23.11.2023 – 23.12.2023 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

23.11.2023 – 23.12.2023 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsensfeld, 27.08.2023

Würth,



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

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

.....
(Entwurfsverfasserin)

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

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass.....	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.....	07
4.0 Planungsrechtliche Vorgaben und informelle Planungen.....	07
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	07
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	08
4.3 Bebauungsplan.....	08
4.4 Überschwemmungsgebiet Main.....	09
4.5 Tannenturm.....	09
5.0 Sonstige Belange.....	10
5.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich.....	08
5.2 Umweltbericht.....	10
5.2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	10
5.2.2 Geschossflächenzahl.....	10
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	11
5.2.4 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	11
5.2.5 Geschossflächenzahl.....	11
5.2.6 Höhe baulicher Anlagen.....	11
5.2.7 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	11
6.0 Städtebauliches Konzept.....	11
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes.....	03
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	03
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1 Grundflächenzahl.....	13
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	13
7.4 Verkehrserschließung.....	13
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	14
7.6 Ver- und Entsorgung	15
7.8 Hinweise zum Denkmalschutz	15

7.9	Altlasten	15
7.10	Immissionsschutz	16
7.10.1	Lärmschutz.....	16
7.10.2	Luftreinhaltung.....	16
7.11	Örtliche Bauvorschriften	16
8.0	Verfahrensschritte.....	17
8.1	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	17
8.2	frühzeitige Behördenbeteiligung.....	17
8.3	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	20
8.4	Behördenbeteiligung.....	20

1.0 Anlass

Die befristete Genehmigung für die „drei mobilen Verkaufsstände“ am Mainufer in Würth am Main läuft am 30.06.2024 aus. Es handelt sich dabei um drei mobile Verkaufsstände, die im Winter weggeräumt werden. Die Stadt Würth am Main strebt an, dass durch ein Bauleitplanverfahren die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit Verkaufsstände als demontierbarer und transportierbarer Bauwerke eine dauerhafte Nutzungserlaubnis erhalten können.

Der Stadtrat hat ein großes Interesse an der Aufrechterhaltung eines solchen Angebotes.

Das Mainufer der Stadt Würth gilt zu jeder Jahreszeit als touristisches Ziel. Zusätzlich sollen Flächen am Mainufer in geringem Umfang naturverträglich genutzt werden. Beabsichtigt sind Standplätze am Tannenturm für mobile Gastronomiecontainer für den Außenverkauf. Für die Umsetzung der Planung sind die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) der Stadt Würth am Main und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Der B-Plan wird im sogenannten Normalverfahren mit Umweltbericht erstellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Die Stadt Würth am Main hat in der Stadtratssitzung am 17.05.2023 nach § 2 Absatz 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tannenturm“ gefasst.

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 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.

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 am Ortseingang der Stadt Würth. Es erhält über die Landstraße Anschluss an das bestehende Straßennetz.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

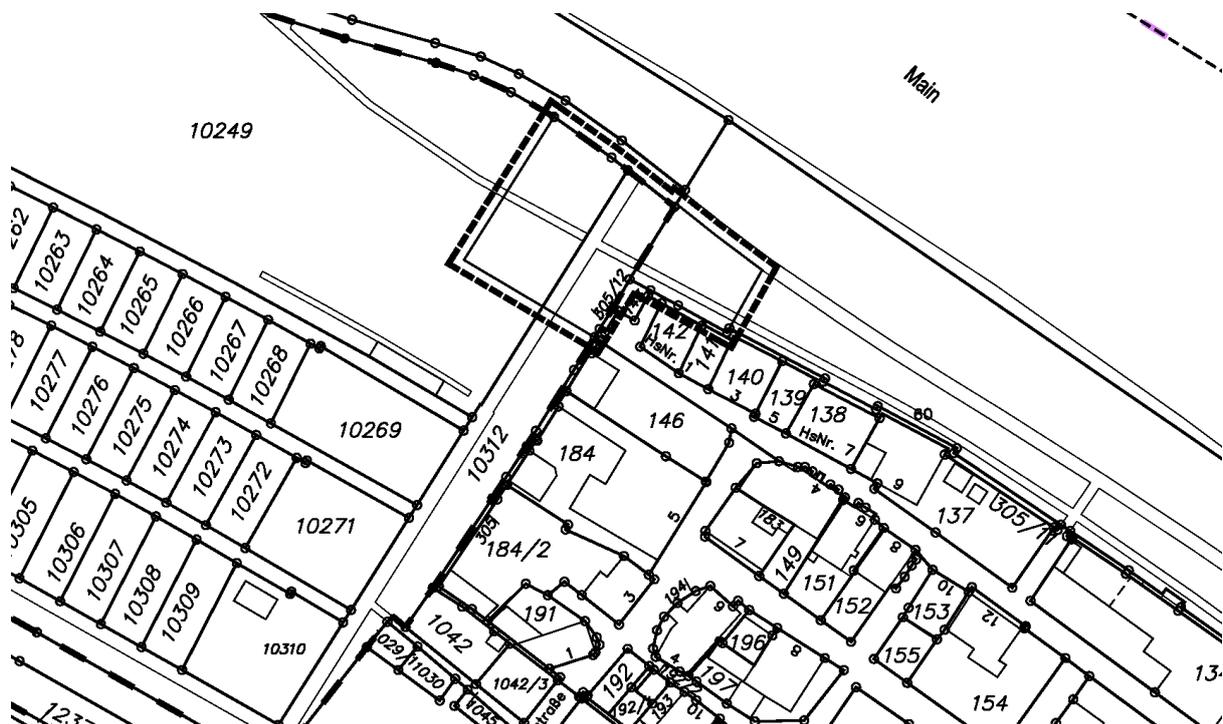


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tannenturm“ in der Fassung vom 27.08.2023 umfasst insgesamt ca. 1.060 m². Das Flurstücke Fl.Nr. 326, 10312, 10249 sind alle nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

3.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich liegt im öffentlichen Grün.



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

4.0 Planungsrechtliche Vorgaben und informelle Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, zuletzt durch die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 geändert (Rechtskraft am 01.01.2020), ist die Stadt Würth am Main als Fünffach-Mittelzentrum mit dem Markt Eisenfeld, der Stadt Erlenbach am Main, der Stadt Klingenberg am Main und der Stadt Obernburg am Main bestimmt.

Nach den Grundsätzen des Regionalplanes (RP 1) ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern (3.2.6-01). Entsprechend Grundsatz 3.2.6-05 ist es von besonderem Interesse, das „Bayern-Netz“ für Radler mit seiner Hauptachse in der Region, dem Main- Radweg zu sichern und den kleinräumigen Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.

Zudem ist auf eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hinzuwirken (3.2.6-08, RP 1).

Die Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden (4.2.5-01, RP 1, Hochwasserschutz).

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt.



Abb. 3 © Daten: Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4.3 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des seit 20.02.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleingärten zwischen Bahndamm und Tannenturm“. Der Bebauungsplan setzt hier öffentliche Grünflächen und Überschwemmungsgebiet fest.



Abb. 4: © Daten: rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

4.4 Überschwemmungsgebiet Main

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Mains (Gewässer I. Ordnung) für ein HQ 100, amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 11.07.1994.

Nach Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 78 Abs. 3 hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes u.
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das Überschwemmungsgebiet des Mains wurde zuletzt im Jahre 2010 hydraulisch berechnet. Nach der derzeit aktuellen zweidimensionalen Berechnung ist bei einem Hochwasser mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ 100) mit einem Wasserstand zwischen 120,20 m ü. NN und 120,70 m ü. NN zu rechnen. Die Wassertiefen im überplanten Areal liegen dabei bei ca. 3 m. Bereits bei ein- bis fünfjährlich auftretenden Hochwasserereignissen wird der betreffende Bereich überflutet.

Überschwemmungsgebiete sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG).

Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen baulichen Anlagen oder ähnlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen, Anlagen von Baum- und Strauchpflanzungen (soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen) frei- zuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt werden oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können.

Verboten sind Fließhindernisse wie durchgehende Hecken, Sträucher und feste Einbauten (Informationstafeln, Bänke usw.) quer zur Fließrichtung.

Nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) sind Anlagen genehmigungspflichtig die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

Die Planung sieht daher nur temporäre und mobile Einrichtungen und Anlagen vor. Ein Räumungskonzept im Hochwasserfall ist veranstaltungs-/betreiberbezogen zu erstellen bzw. in den Nutzungsvertrag mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung aufzunehmen.

4.5 Tannenturm

Der Tannenturm ist einer der städtebaulich dominanten Bausteine der historischen Stadtmauer der Stadt Würth. Er verweist auf die über 700-jährige Geschichte der Altstadt. Mit der Innensanierung wurde der Turm als attraktiver Aussichtspunkt neu erschlossen.

5.0 Sonstige Belange

5.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich

Bei der Planungsfläche östlich des Tannenturms handelt es sich um einen angelegten Uferbereich des Mains. Der Bereich ist durch Wiesenflächen und Trittrassen mit Baumgruppen und Baumreihen sowie durch Einzelbäume strukturiert.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Pflanzen- und Tierarten sind für den Geltungsbereich nicht dokumentiert. Auf Grundlage des gebräuchlichen Instrumentes Analogieschluss sind sie mit Blick auf die beschriebenen Biotop-/Nutzungsstrukturen für Pflanzen auch nicht zu erwarten.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen eines Vorgesprächs im Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, dass aufgrund der artenarmen Liegewiese und der Uferpromenade die Verpflichtung einer Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung entfallen kann.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann ebenfalls verzichtet werden.

5.2 Umweltbericht

5.2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Mainufer der Stadt Würth gilt zu jeder Jahreszeit als touristisches Ziel. Zusätzlich sollen Flächen am Mainufer in geringem Umfang naturverträglich genutzt werden. Beabsichtigt sind Standplätze am Tannenturm für mobile Gastronomiecontainer für den Außenverkauf sowie einen den Verkaufsständen zugeordneten Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten. Ansonsten sind keine Änderungen am derzeitigen ausgebauten Zustand des Geländes vorgesehen.

5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Lärm, Boden und Geomorphologie, Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter.

Bestand

Die Grünflächen werden als Wiesenflächen genutzt. Innerhalb der Planungsfläche liegen Strauchpflanzungen und Einzelbäume.

Das Planungsgebiet wurde im Zuge der Hochwasserfreilegung neugestaltet und aufgewertet. Der Mainradweg führt am Plangebiet entlang.

Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch das Errichten der mobilen temporären Anlagen während der Auf- und Abbauphase sind in nur sehr geringem Maße zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Verkaufsstände werden sich die Standortbedingungen gegenüber dem Ist-Zustand kaum messbar verändern. Mögliche Konflikte durch Lärmimmissionen werden durch Einschränkung der Nutzungszeit (9:00 Uhr bis 22:00 Uhr) der mobilen Verkaufsstände vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch Veränderungen am derzeitigen Ausbauzustand sind nicht vorgesehen.

5.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung bleibt das Plangebiet im derzeitigen Ausbaurzustand weiterhin Teil des Mainuferbereichs.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind entbehrlich, da sich an der bestehenden Situation keine Änderungen ergeben.

5.2.5 Alternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht untersucht, da diese durch die bereits bestehenden Nutzungen weitestgehend vorgegeben sind.

5.2.6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Artenschutzes

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

5.2.7 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und Strukturen dar.

Die Planung umfasst überwiegend eine als Wiese genutzte Fläche. Durch die Schaffung von Planungsrecht, damit die mobilen Verkaufsstände eine dauerhafte Baugenehmigung erhalten können, sind die Schutzgüter kaum messbar betroffen.

6.0 Städtebauliches Konzept

Das Mainufer der Stadt Würth am Main wird vor allem im Sommer intensiv zum Sonnenbaden genutzt. Des Weiteren wird dieser Ort von Spaziergängern und Joggern sowie von Radfahrern genutzt. Es fehlt insbesondere während der intensiven Nutzungsperiode jegliche Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur (Essen und Getränke). Für die hochwasserfreie Periode sollen Verkaufswagen und nutzungsbezogene Nebenanlagen auf einer befestigten Fläche aufgestellt werden. Der Vorteil dieser mobilen Einrichtungen ist, dass sie temporär betrieben und im Winter abgebaut werden können.

Auf den Bau von ortsfesten Ver- und Entsorgungsleitungen wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wahrscheinlich verzichtet werden.

Ein Verkaufswagen ist eine je nach Wetterlage flexibel einsetzbare Möglichkeit, die Versorgung am Mainufer zu verbessern.

Gestalterisch anspruchsvolle Lösungen können entsprechend der Bedürfnisse für den Einsatzbereich individuell ausgestattet werden. Es gibt aber auch Fertiglösungen (s. Beispiele unten).

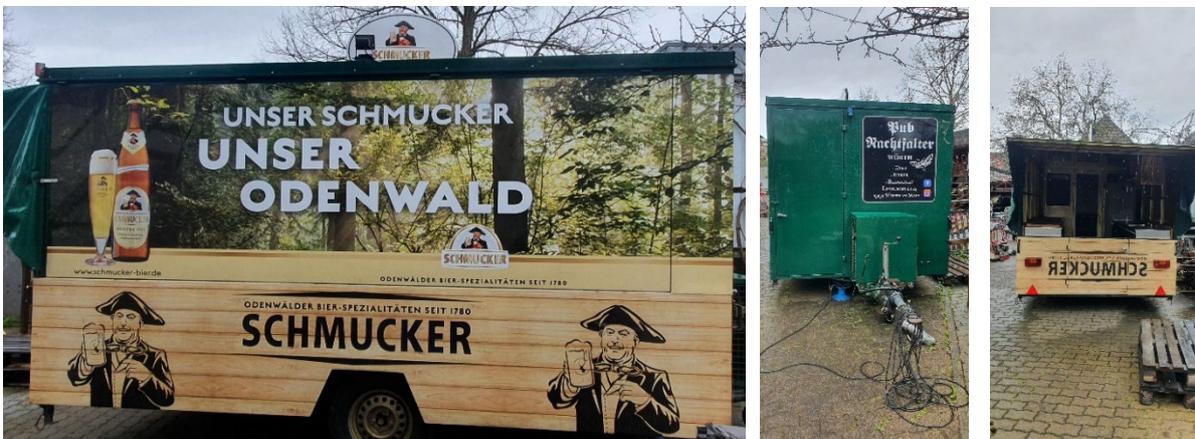
Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:



7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen dauerhaft mobile Verkaufsstände errichtet werden. Darüber hinaus sollen Außenbereichsflächen, die den Verkaufsständen zugeordnet sind, festgesetzt werden.

Die geplanten Nutzungen sind im Zusammenhang eines Gesamtkonzeptes für die Mainländer zu sehen, in dem als Ziel die Erhöhung der touristischen Anziehungskraft und die Attraktivierung des Erscheinungsbildes definiert sind.

Unter Hinweise wird geregelt:

Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:

Im SO 1 werden mobile Verkaufsstände, Schank- und Speisewirtschaft mit mobilen Anlagen für Kühl-, Lager- und Technikcontainer oder vergleichbare Einrichtungen zugelassen.

Im SO 2 werden den Verkaufsständen zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. mobile Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen. Die bestehenden Bäume werden erhalten.

Immissionsschutzrechtlich wird das Areal entsprechend der geplanten Nutzung und der umgebenden Bebauung als Mischgebiet eingestuft.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der räumlichen Begrenzungen werden die Flächen für die zwei Sondergebiete auf die jeweils maximal mögliche Größe begrenzt.

Danach dürfen die max. Größe pro Verkaufstand im SO 1 maximal 20 m², sowie die Grundfläche 120 m² nicht überschreiten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Um sicherzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt werden, sind nur eingeschossige mobile Container zugelassen.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung 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:

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann der Bedarf nur abgeschätzt werden. Die benötigte Anzahl ist je Bauvorhaben nach den gültigen Vorschriften im Rahmen der Bauantragsstellung zu ermitteln und nachzuweisen. Auch an Stellplätze für Personal sowie an ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollte gedacht werden.

Für die Besucher der Mainlände werden Parkplätze auf der Flurnummer 1046-1063, ausgewiesen. Erschlossen wird der Parkplatz über die Rathausstraße.

Die Stellplätze für Fahrräder können innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans geschaffen werden.

Radweg:

Der Mainradweg verläuft seitlich entlang des Plangebietes.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist der Erhalt und die natürliche Weiterentwicklung des landschafts- und ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestandes einschließlich des zum Biotop (außerhalb des Geltungsbereichs) gehörenden Gehölzbestandes entlang des Mainufers.

Der gekennzeichnete Vegetationsbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind gegebenenfalls durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Wegebefestigung:

Sämtliche Erschließungswege der öffentlichen Grünfläche sind in wasserdurchlässigem Aufbau zu belassen. Der Main-Radweg soll eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Die Versickerung erfolgt zusätzlich auf die angrenzenden Freiflächen. Weitere Flächen für die Erschließung sind nicht vorgesehen.

Beleuchtung:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig.

Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind verboten, außer bis längstens 22 Uhr für den Biergarten. Die Beleuchtung des Sondergebietes soll auf das Minimum reduziert werden, um Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden.

Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nicht erlaubt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Betreiber der mobilen Anlagen sorgen selbstständig für die Entsorgung des Schmutzwassers durch geeignete mobile Auffangbehältnisse. Ein Anschluss an die Kanalisation kann bei Bedarf in Erwägung gezogen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Aufstellen von mobilen Verkaufsständen bzw. erhöht sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser nicht.

Trinkwasserversorgung:

Eine Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen und kann bei Bedarf später erschlossen werden.

Löschwasserversorgung:

Da das Plangebiet unmittelbar am Main liegt und, soweit möglich, Trinkwasser nicht zur Löschwasserversorgung genutzt werden soll, wird zur Löschwasserversorgung Mainwasser genutzt.

Die Entfernung von der Mainradweg zum Main beträgt ca. 20 m. Die geringe Entfernung ermöglicht der Feuerwehr in fußläufiger Entfernung im Bedarfsfall dem Main Löschwasser zu entnehmen, da die Uferbefestigung bis an die Uferkante reicht.

Elektroversorgung:

Der Anschluss an das bestehende Stromnetz wird durch temporäre Leitungen sichergestellt.

7.7 Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen die Bodendenkmäler D-6-6220-0010 „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Würth am Main“, sowie D-6-6220-0011 „Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung in Würth am Main mit hölzerner Vorgängerbefestigung.“

7.8 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.

7.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich alle Einwirkungen in die Abwägung einzubeziehen, die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebiets selbst führen können.

Zu ermitteln und im Hinblick auf die planungsrechtlichen Anforderungen zu beurteilen sind folgende Geräuschquellen:

- Die künftige Einwirkung der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbegeräusche auf die nächstgelegenen Wohnhäuser sowie zur gegenüberliegende Mainseite (Stadt Erlenbach am Main)

7.10.1 Lärmschutz

Die Planung sieht vor, dass die Verkaufsfenster der mobilen Verkaufsstände zum Main zu orientieren und somit zur lärmabgewandten Seite. Innerhalb der Verkaufsstände sind keine Sitzplätze vorgesehen.

Die Freischankfläche, die dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, wird auf 250 m² beschränkt und ist nur im SO 2 zulässig. Die Fläche wird somit ebenfalls so weit wie möglich von den Immissionsorten abgerückt.

Da es nicht möglich sein wird, dass sich Publikum, sowohl als Kundschaft als auch ohne Verzehr außerhalb der SO-Flächen in der Umgebung aufhalten werden und das gewünschte Verhalten nicht beeinflusst werden kann, wird der Betrieb der mobilen Verkaufsstände auf die Tageszeit von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt.

Da die Stadt Würth selbst Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich ist, kann die Stadtverwaltung der Stadt Würth über die jeweiligen Pächter bestimmen. Durch einen Vertrag, welcher auf die Dauer von einem Jahr befristet wird, werden bezüglich des Lärmschutzes Festsetzungen getroffen. Bei Beschwerden wegen Ruhestörung hat die Stadt Würth am Main jederzeit das Recht, den Vertrag vorzeitig zu beenden.

Des Weiteren ist positiv hinzuzufügen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Stellplätze für den motorisierten Verkehr vorhanden sind. Diese Lärmquelle kann somit ausgeschlossen werden. Lediglich der Radweg verläuft durch das Gebiet. Dies ist auch der Kundenkreis, welcher hier angesprochen werden soll. Es ist davon auszugehen dass, ein Großteil der Gäste, eine kurze Rast zur Stärkung einlegt und dann ihre Fahrradtour fortführt.

7.10.2 Luftreinhaltung

Beim Grillen oder durch Frittieren von Speisen im eingeschossigen Verkaufsstand sind aufgrund der Nähe zu den Wohnhäusern südlich der Landstraße und der Altstadt Würth geruchliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Es sollte geprüft werden, ob Geruchsbelästigungen durch Einschränkungen betreffend die Art des gastronomischen Angebotes vorgebeugt werden kann (z.B. nur Getränkesshank, kalte Speisen und Speisen, die lediglich erwärmt und nicht gebraten oder frittiert werden).

Um größtmögliche Flexibilität zu erlangen, wird empfohlen, einen Aktivkohlefilter oder eine gleichwertige Abgasreinigung einzubauen. Damit kann die Geruchsbelastung erfahrungsgemäß im Rahmen bleiben.

7.11 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 Fassaden und Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes.

8.0 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tannenturm“ wurde am 17.05.2023 beschlossen.

8.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 07.07.2023 bis einschließlich 06.08.2023 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. 1343 hingewiesen.

Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 3 Abs. 1 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 06.08.2023 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz
- Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz
- Landratsamt Miltenberg – Brandschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange
- Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- Gasversorgung Unterfranken

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Miltenberg

Das Landratsamt Miltenberg bittet um verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

Das Landratsamt Miltenberg weist darauf hin, dass im Geltungsbereich der Planung anders als in der Begründung dargestellt, Bodendenkmäler (Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie der mittelalterlichen Stadtbefestigung mit hölzerner Vorgängerbefestigung) vorhanden sind. Die Begründung sei zu berichtigen, die Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege seien zu beachten und umzusetzen. Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

Das Landratsamt Miltenberg empfiehlt, die Zulassung von Pflanzkübeln zu überdenken, da diese im Hochwasserfall nur schwierig abzutransportieren seien.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem nicht zu folgen.

Aufgrund der langen Vorwarnzeiten am Main und den im Hochwasserfall ohnehin nötigen Arbeiten im Umfeld kann der Abtransport mit dem städtischen Fuhrpark jederzeit sichergestellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Planung nicht als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft eingeschätzt. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Aufgrund des artenarmen Zustands kann auf eine Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung sowie auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Zwei weitere Jungbäume seien als Bestand in den Plan aufzunehmen, zu erhalten und zu pflegen. Insgesamt seien die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Vegetationsbeständen zu beachten. Vor einem Rückschnitt von Gehölzen sei eine Überprüfung auf Vorkommen geschützter Arten durch eine fachkundige Person durchzuführen. Gehölzbeseitigungen seien nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, die angesprochenen Hinweise in den Plan aufzunehmen.

Die Beseitigung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Das Landratsamt Miltenberg weist darauf hin, dass schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für die Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht überschritten werden dürfen. Eine Beurteilung nach der Bayerischen Biergartenverordnung sei dabei aufgrund der geplanten Betriebsformen nicht möglich. In die Begründung sollten weitergehende Erläuterungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Wohnbebauung in Erlenbach und in Wörth südwestlich der Landstraße aufgenommen werden. Für die am stärksten betroffenen Anwesen Mainstraße 1-3 lasse sich nicht abschließend beurteilen, ob eine erhebliche Störung zu erwarten sei. Hier sei eine plausible und nachvollziehbare Begründung gegebenenfalls unter Vorlage einer Schallimmissionsprognose erforderlich. Die Betriebszeiten seien einheitlich für alle Planungsbereiche festzusetzen und sollten auf 22.00 Uhr begrenzt werden. Es sollte geprüft werden, ob durch Einschränkungen des gastronomischen Angebots Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden können.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung der Planung zu ergänzen; eine Schallschutzprognose soll dabei möglichst vermieden werden.

Die Verwaltung wurde jedoch zu einer entsprechenden Auftragsvergabe ermächtigt, sofern dies notwendig werden sollte. Die eingeschränkte Erschließung des Planungsbereichs lässt den Betrieb von Fritteusen etc. ohnehin nicht zu.

In bodenschutzrechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken. Auf den Wert von (Mutter-) Boden wird hingewiesen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Das Planungsgebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines und ist als Außenbereich anzusehen. In fachlicher Hinsicht sei die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen. Die vorgesehene Löschwasserversorgung mit Mainwasser wird kritisch beurteilt. Der Planungsbereich müsse deshalb eine ausreichend befahrbare Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erhalten. Eine Beräumung der Fläche im Hochwasserfall durch die Feuerwehr wird abgelehnt. Die Verpflichtung der Betreiber zur Räumung müsse bereits im Pachtvertrag geregelt werden.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

Das Gesundheitsamt fordert eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung unter Beachtung der Regeln der Technik.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die Lage des Planungsgebietes im Überschwemmungsgebiet des Maines. Die Beurteilung der Zulässigkeit obliege der Wasserrechtsbehörde (= Landratsamt Miltenberg). Da die vorgesehenen Verkaufsstände mobil und straßenverkehrstauglich seien, könne unter Beachtung eines entsprechenden Räumungskonzepts davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss auftreten. Unabhängig vom Bebauungsplan sei für die Stände die erteilte wasserrechtliche Anlagengenehmigung ggf. zu verlängern bzw. neu zu beantragen. Dabei sei dem Landratsamt Miltenberg das Räumungskonzept für den Hochwasserfall vorzulegen. Die Hochwassergefahrenfläche sei im Plan darzustellen. Folgende Festsetzungen und Hinweise sollen in den Plan aufgenommen werden:

Festsetzung: „Von der Stadtmauer und den entsprechenden Hochwasserschutzanlagen ist ein Mindestabstand von 1,5 Metern einzuhalten“

Hinweis: „Die festgelegten Räumungsphasen in Anlehnung an das Räumungskonzept/Betriebsplan im Hochwasserfall sind zu beachten.“

Es sei sicherzustellen, dass keine Abwässer in den Untergrund oder den Main gelangen. Das Abwasser sei ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Nachweise durch die Verantwortlichen werden empfohlen. Grundsätzlich sei ein hochwasserangepasster Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu bevorzugen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamt weitgehend zu folgen. Allerdings ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht möglich.

Regierung von Unterfranken

Die Regierung weist auf die Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Maines und die vorhandenen Bodendenkmäler hin. Die Stellungnahmen der jeweiligen Fachbehörden seien einzuholen und zu beachten.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

EZV-Energie – und Service GmbH & Co. KG Untermain

Der EZV-Energie – und Service GmbH & Co. KG Untermain empfiehlt wegen des hohen Aufwands, außerhalb der Altstadt keine eigene Stromversorgung zu installieren, sondern diese über den Tannenturm sicherzustellen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dem zu folgen.

Zweckverband „Abwasserverband Main Mömling Elsave“

Der Zweckverband „Abwasserverband Main Mömling Elsave“ weist darauf hin, dass ein späterer Anschluss an den Maintalsammler mit dem Verband detailliert abzustimmen wäre.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, dies zur Kenntnis zu nehmen.

Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege weist ebenfalls auf die vorhandenen Bodendenkmäler hin. Zudem sei mit weiteren Befunden (z.B. verfüllten Gräben der Stadtbefestigung) zu rechnen. Bodeneingriffe seien auf das unabweisbar notwendige zu beschränken. Es wird empfohlen, den Bereich der Bodendenkmäler von der Planung auszuschließen und auch spätere Leitungen und Zuwegungen nicht dort zu planen. In den Bebauungsplan soll aufgenommen werden, dass Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die eigenständig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell

zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Notwendigkeit von Grabungen solle die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden. Es wird dringend angeregt, geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, diese Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und die rechtliche Situation in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen. Da keine Bodenaufschlüsse oder Grabungen vorgesehen sind, ist weiteres derzeit nicht veranlasst.

Amt für Digitalisierung, Vermessung Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg am Main

Das Amt für Digitalisierung, Vermessung Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg am Main weist auf eine unterschiedliche Darstellung der Grundstücksgrenzen in Planteil und Legende hin. Bei Bedarf könnten notwendige Vermessungen beantragt werden. Der Stadtrat beschloss mit 12:1 Stimmen, die Darstellung der Grundstücksgrenzen zu harmonisieren. Vermessungen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Stadt Erlenbach

Die Stadt Erlenbach hat wegen der Sitzungspause des Stadtrates um Fristverlängerung bis Ende September gebeten. Dem ist die Verwaltung nachgekommen.

8.3 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 23.11.2023 bis einschließlich 23.12.2023 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.20xx im Amtsblatt der Stadt Wörth Nr. xxxx vom xx.xx.20xx hingewiesen.

8.4 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 23.12.2023 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz
- Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz
- Landratsamt Miltenberg – Brandschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange
- Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Wörth
- Gasversorgung Unterfranken