



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 15.05.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Würth a. Main

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Fath-Halbig, Andreas

### **Mitglieder des Stadtrates**

Denk, Markus  
Dotzel, Jochen  
Fried, Michael  
Graetsch, Rudi  
Hofmann, Gottfried  
Kaufer, Nadine  
Laumeister, Peter  
Lehmair, Stephan  
Salvenmoser, Steffen  
Schusser, Simon  
Sirin, Ayten  
Straub, Carolin  
Turan, Muzaffer  
Wetzel, Frank  
Zethner, Birgit

### **Schriftführung**

Englert Alexander

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Mitglieder des Stadtrates**

Kettinger, Heiko

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragestunde
2. Genehmigung der Niederschrift über die Stadtratssitzung am 17.04.2024
3. Beschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs LF10  
Vorlage: HBV/011/2024
4. Kindertagesstätten - Bedarfsplanung für das Betriebsjahr 2024/2025  
Vorlage: S/009/2024
5. Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßquartier"
- 5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung  
Vorlage: HBV/012/2024
- 5.2 Beschlußfassung als Satzung  
Vorlage: HBV/016/2024
- 5.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes  
Vorlage: HBV/017/2024
6. Bekanntgaben
7. Anfragen

## Nichtöffentliche Sitzung

1. Herstellungsbeiträge Betonwerke I und II - Weiteres Vorgehen  
Vorlage: Kä/006/2024
2. Bekanntgaben
3. Anfragen

Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlußfähigkeit des Stadtrates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Bürgerfragestunde**

Während der Bürgerfragestunde werden keine Anliegen an den Stadtrat herangetragen.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Stadtratssitzung am 17.04.2024**

Die Niederschrift über die Sitzung des Stadtrats am 17.04.2024 wird genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**

### **3. Beschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs LF10**

#### **Sachverhalt:**

Für die Beschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs LF10 wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Brandschutz Renninger eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Zur Submission am 02.05.2024 lagen folgende Angebote vor:

#### **Los 1 – Fahrgestell/Aufbau**

Bieter A	484.297,87 €
Bieter B	544.136,45 €

#### **Los 2 – Beladung Teil 1**

Bieter C	138.767,51 €
Bieter D	151.453,09 €
Bieter E	155.562,75 €

#### **Los 3 – Beladung Teil 2**

Bieter D	51.920,18 €
----------	-------------

Die Auswertung der Angebote hat ergeben, daß das Angebot des Bieters A aus folgenden Gründen auszuschließen ist:

Die Referenzen entsprechen nicht den Anforderungen. Es konnten keine 5 Auslieferungen gleichartiger Fahrzeuge in den vergangenen 12 Monaten an deutsche Feuerwehren nachgewiesen werden.

Die Türbreite des Mannschaftsraums wurde mit 905 mm statt 1.000 mm Breite angeboten (Ausschlußkriterium)

Die Bedienung der Pumpe ohne HMI wird nicht angeboten (Ausschlußkriterium).

Das Angebot des Bieters B ist noch als wirtschaftlich zu beurteilen; eine Aufhebung der Ausschreibung kommt deshalb nicht in Betracht. Gleiches gilt für die Angebote betreffend die Lose 2 und 3.

Allerdings hat Bieter D zu Los 3 überwiegend Produkte und Typen angeboten, die der Ausschreibung nicht entsprechen. Ein Zuschlag würde zu späteren Mehraufwendungen bei Ersatzteilverhaltung, Wartung und Ausbildung führen. Die Ausschreibung sieht für eine solche Konstellation die optionale Aufhebung der Ausschreibung vor. Das Los müßte dann nochmals (öffentlich oder beschränkt) ausgeschrieben werden. Aus Sicht der Verwaltung wäre dies angesichts der langen Bauzeit des Fahrzeugs selbst nicht schädlich.

Das Angebot des Bieters B zu Los 1 enthält darüberhinaus fünf Optionen bzw. Alternativen mit einem Gesamtvolumen von etwa 18.200 €. In Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr wird dabei nur die Beauftragung der Option „Rückenlehne Melder als Schreibauflage“ zum Bruttopreis von 862,75 € vorgeschlagen.

### **Beschluß:**

Der Auftrag für die Lieferung des Feuerwehrfahrzeugs LF10 wird an folgende Bieter erteilt:

Los 1            Bieter B für 544.999,20 € (incl. Option Rückenlehne)  
Los 2            Bieter C für 138.767,51 €

Bgm. Fath-Halbig gibt bekannt, daß es sich bei Bieter B um die Fa. Lentner aus Hohenlinden und bei Bieter C um die Fa. Weinhold aus Heppenheim handelt.

Die Ausschreibung zu Los 3 wird aus den beschriebenen Gründen aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Büro Renninger eine erneute Ausschreibung vorzubereiten und durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen**

## **4. Kindertagesstätten - Bedarfsplanung für das Betriebsjahr 2024/2025**

### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat die Bedarfserhebung für das Betriebsjahr 2024 der städtischen Kindertagesstätten durchgeführt.

Im kommenden Betriebsjahr 2024/2025 starten die drei Kindertagesstätten am 01.09.2024 mit 166 Kindern. Darunter sind 36 Krippenkinder. 79 Kinder weisen Sprachdefizite auf. Bis zum 31.08.2025 steigt die Kinderzahl auf 186 Kinder. Darunter sind 39 Krippenkinder. 90 Kinder haben Sprachdefizite.

Die drei Krippengruppen und die Kleinkindgruppe sind bei 53 Plätzen zum 01.09.2024 mit 36 Kindern (zu den Kernzeiten am Vormittag) zu 68% ausgelastet und zum 31.08.2025 mit 39 Kindern zu 74% ausgelastet. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass vermehrt Abschlüsse von Krippenverträgen im Laufe des Jahres erfolgen.

Die sieben Kindergartengruppen sind bei 175 Plätzen zum 01.09.2024 mit 130 Kindern (zu den Kernzeiten am Vormittag) zu 74% und zum 31.08.2025 mit 147 Kindern zu 84% ausgelastet. In der Auflistung ist ein Integrationskind in KiTa III berücksichtigt.

Nach den aktuell vorliegenden Zahlen ist die Kleinkindgruppe in dieser Form derzeit nicht zwingend erforderlich. Zu beachten ist allerdings, dass die Gruppe als Kleinkindgruppe (wie zuvor) weiterhin von Bedarf ist. Aufgrund des zu erwartenden KiGa-Platzbedarfs soll diese aber in der bisherigen Form weiterhin bestehen bleiben (Inklusionsmaßnahmen, Aufnahme von Asyl-/Flüchtlingskindern).

KiTa I und Kita III sind ab 07.00 bis 16.00 Uhr geöffnet. Kita II ist ab 07.30 bis 15.00 Uhr geöffnet. Innerhalb der Gruppen ändern sich auf Grund der Buchungszahlen die Öffnungszeiten.

Stadtrat Schusser weist darauf hin, daß sich bei der derzeit geplanten Belegung nachträgliche Neuaufnahmen von (insbesondere Flüchtlings-) Kindern in hohem Maß auf die KiTa II konzentrieren werden. Bgm. Fath-Halbig erläutert die wesentlichen Hintergründe der Planung. Insbesondere durch den Wechsel vom Krippen- in den Kindergartenbereich in den KiTas I und III bei fehlender Krippengruppe in der KiTa II ergeben sich nicht behebbare Ungleichgewichte.

Auf Anfrage von Stadtrat Wetzel gibt Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß die derzeit geringeren Kinderzahlen kaum Auswirkungen auf den Personalbedarf haben, da dieser gruppenbezogen ermittelt wird und die Anzahl der Betreuungsgruppen stabil bleibt.

### **Beschluß:**

Der Stadtrat billigt die Bedarfsermittlung für die Kindertagesstätten im Betriebsjahr 2024/2025.

**Einstimmig beschlossen**

## **5. Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßquartier"**

### **5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ hat in der Zeit vom 26.02.-02.04.2024 öffentlich ausgelegen. Dabei ist eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen. Da sie sich inhaltlich teilweise auf die vorgezogene Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB beziehen, werden die Rückmeldungen beider Verfahrensschritte beraten.

#### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg**

##### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 11.10.2023:**

Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Oktober 2023.

Es sollten in der Begründung unter Punkt 3.2 Geltungsbereich, die entsprechenden Flurstücke mit aufgeführt sein: Ganz einbezogen: Fl.Nrn. 303 und 69/1, teilweise einbezogen: Fl.Nr. 303/1

*Beschluß:*

*Die Flurstücknummern werden in die Begründung übernommen.*

##### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 11.03.2024:**

Beim Flächennutzungsplan weisen wir darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.

*Beschluß:*

*Der Copyrightvermerk wird in alle Dokumente übernommen.*

#### **Zweckverband AMME, Erlenbach**

##### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 09.10.2023:**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass eine Begründung der Flachdächer im B-Plan festgesetzt ist.

Jedoch sollte auch der Einbau von Zisternen als Vorgabe im B-Plan festgesetzt werden. In den textlichen Hinweisen unter Pkt. V. 1. wird der Einbau einer Zisterne lediglich „empfohlen“. Eine Empfehlung erscheint uns hier nicht zielführend, da sich in der Praxis zeigt, dass dann in den meisten Fällen aus Kostengründen auf eine Zisterne verzichtet wird. Im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels erachten wir die Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und / oder Brauchwassernutzung als zeitgemäße und unabdingbare Maßnahme.

Dies betrifft ebenso die Gestaltung von Straßen, Zufahrten, Wegen und Stellflächen. Hier sollte ein versickerungsfähiger Ausbau oder eine Befestigung, die eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet, vorgegeben werden.

Die in das Mischsystem eingeleitete Niederschlagswassermenge wird somit reduziert und das trägt dazu bei, Investitionen in zukünftige Erweiterungen von Abwasserbauwerken sowie zusätzliche Kosten für die Abwasserreinigung in der Gemeinschaftskläranlage zu vermeiden.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung von Zisternen und eines versickerungsfähigen Bodenaufbaus wird aus folgenden Gründen verzichtet:*

*Die bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung des Erschließungsgebietes durch das Gutachten vom 23.01.2024 der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (GGC) kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, „(...) dass die Versickerung durch die Auffüllungen aus Vorsorgegründen nicht zulässig ist. Die unterlagernden Auesedimente weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf und würden zu Stauansäure führen. Nach Ansicht des Verfassers ist anfallendes Niederschlagswasser einer geordneten Vorflut zuzuführen. Eine Einleitung in den Main ist zu prüfen. Alternativ ergibt sich eine Rückhaltung mit Drosselablauf, ggf. mit Zwischennutzung (Brauchwasser, Grünflächen).“*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 28.02.2024:**

Die Behandlung und Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers, wie unter Pkt. 6.3 in der Begründung beschrieben, findet unser Einverständnis.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld**

### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 10.11.2023:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ Landstraße 23a ehem. SAF befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude, welches als GAS-Übergabestation genutzt wurde. Im Zuge der Außerbetriebnahme wurde dies komplett entkernt bzw. alle Versorgungseinrichtungen abgebaut. Der bestehende GAS Hausanschluß wurde außer Betrieb genommen und im öffentlichen Bereich gekappt. Das GAS-Rohr ist im Erdreich verblieben. Von diesem geht keine Umweltgefährdung aus. Das verbliebene Rohr wird bei einer Außerbetriebnahme gespült.

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

Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung(en) zwingend notwendig.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Weiterhin weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schloßquartier“ Landstraße 23 \_ ehemals SAF bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Beheizung des Gebietes wird nicht über Gas erfolgen, daher werden die Leitungen zurückgebaut. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen, welche die Sicherung der Leitungen betreffen, veranlasst.*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 29.02.2024:**

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 10. November 2023, welche weiterhin Gültigkeit besitzt. Unsere Anregungen und Hinweise wurden in der Stadtratssitzung vom 17. Januar 2024 behandelt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schloßquartier“ in der Fassung vom 17. Februar bzw. 21. Februar 2024 bestehen keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Beheizung des Gebietes wird nicht über Gas erfolgen, daher werden die Leitungen zurückgebaut. Aus diesem Grund sind auch keine Maßnahmen, welche die Sicherung der Leitungen betreffen, veranlasst.*

## **EZV Energie- u. Service GmbH & Co. KG, Wörth a. Main**

### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 18.10.2023:**

Hinweis darauf, dass die Trafostation in den Planunterlagen zu Umsetzungsphase 1 und 2 nicht eingezeichnet ist.

*Beschluß:*

*Der Hinweis wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 26.02.2024:**

Die EZV Energie- und Service GmbH & Co.KG, empfiehlt den vorgesehenen Standort der Trafostation (derzeit außerhalb der Baufläche) in den Innenbereich der Bebauung zu verlegen. Dies ist nötig, um eine sichere Stromversorgung aufrecht zu erhalten. Es werden dadurch sehr lange Leitungslängen vermieden, die nur mit einem großen Materialaufwand ausgeglichen werden können.

Auch ist eine nachträgliche Einbindung mit Erhöhung der Abnahmeleistungen von Gebäuden mit einem sehr großen Aufwand umzusetzen. Im Plan der Umsetzungsphase 2, wurde von der EZV-Energie ein Trafoplatz favorisiert und eingezeichnet.

*Beschluß:*

*Der vorgeschlagene Standort der Trafostation lässt sich erst in Umsetzungsphase 2 realisieren, da die Hallen vorerst nicht abgebrochen werden sollen.*

*Nach Rücksprache ist die Trafostation in Umsetzungsphase 1 noch nicht zwingend erforderlich. Das Seniorenwohnheim kann mit der bisherigen Infrastruktur versorgt werden. Hierzu ist vom Bauherrn die weitere Planung mit der EZV zu klären, u. a. wegen des Anschlußwertes. Für die Umsetzungsphase 2 wird ein Standort an der mainseitigen Außenwand des Parkgebäudes (Sheddachhalle) festgesetzt.*

## **Staatliches Bauamt Aschaffenburg**

### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 06.10.2023:**

Das vorgesehene Baugebiet liegt nach den zugesandten Unterlagen weit außerhalb unserer zu verwaltenden Straßen. Die Verkehrserschließung erfolgt über vorhandene Ortsstraßen.

Als Hinweis ist noch hinzuzufügen, dass die Kreisstraße Mil 41 - wie in der textlichen Begründung auf Seite 14 erwähnt - bereits in den 90er Jahren von einer Kreisstraße zur Gemeindestraße abgestuft wurde und somit nicht mehr in der Zuständigkeit und in der Baulast des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg liegt. Von uns zu vertretende Belange werden deshalb nicht nachteilig berührt. Wir erheben keine Einwände.

*Beschluß:*

*Der Hinweis wird in die Begründung eingearbeitet.*

## **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Aschaffenburg**

### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 26.10.2023:**

Das Plangebiet kommt zwischen Main-km 110,63 und 110,78 am linken Ufer des Mains mit einem Abstand zur Uferlinie von ca. 30 m zum Liegen.

Die Anlagen und ortsfesten Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Der Main am Rand des Planungsgebiets ist eine Bundeswasserstraße. Die durch den Betrieb und den Unterhalt des Mains anfallenden (Schall-)Emissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Im Uferbereich des Mains (unterhalb der Stützmauer) liegen Kabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Die Kabel dürfen weder beschädigt noch in ihrer Funktion gestört werden. Sollten Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Uferstreifens geplant sein, ist mit dem WSA Rücksprache zu halten.

*Beschluß:*

*Im Schallgutachten des Büros IBAS Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Emissionen des Schiffsverkehrs auf dem Main in die Berechnungen miteinbezogen. Laut dem Gutachten kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte.*

*Im Uferbereich sind keine baulichen Maßnahmen geplant. Sollten aufgrund der Aufdimensionierung der Abwasserleitungen Arbeiten in diesem Bereich notwendig sein, werden diese rechtzeitig mit dem WSA abgestimmt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor fixiert.*

### **Landesbund für Vogel- und Naturschutz, Kleinostheim**

#### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 08.11.2023:**

Zur vorliegenden SAP haben wir folgende Anmerkungen.

SAP, S. 35 - Vermeidung von Vogelschlag

Leider erleben wir es immer noch, daß weiterhin z.B. die nicht wirksamen Vogelsilhouetten (Greifvogelaufkleber) zum Einsatz kommen. Für mehr Information zum Thema und die richtigen Vermeidungsstrategien finden Sie hier eine Broschüre zum Download: <https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/>

SAP, S. 35 - Schutz von wertstellenden Habitatstrukturen

„Mit dem Erhalt des Gebäudes (...) ist die Möglichkeit verbunden, auch die Habitatfunktion für diese Arten zu sichern...“. Gerne berät unser Gebäudebrüter-Team in Hinblick auf die Optimierung der Quartiers- und Nistplatzsituation am Turm.

SAP, S. 36 - Verhinderung einer Anlockung durch Beleuchtung

„...wird dennoch die Verwendung von LED-Lampen als Außenbeleuchtung empfohlen.“ Diese Angabe ist etwas ungenau. Wir möchten ergänzen, dass u.a. die Lichtfarbe entscheidend ist, ob die Lichtquelle insektenfreundlich ist oder nicht.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der Grünflächen (5.1.1) begrüßen wir sehr (u.a. heimische Pflanzen, Laubbäume, kein Schotter, keine Folien).

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg**

#### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 07.11.2023:**

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Bestandsplan).

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Bitte teilen sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

*Beschluß:*

*Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht gefährdet.*

*Bei Anschluss- und Erweiterungsarbeiten wird die Telekom frühzeitig benachrichtigt. Entsprechende Vereinbarungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

*Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit bemessen, um alle erforderlichen Leitungen unterirdisch anzuordnen.*

*Das mit der Planung der tiefbautechnischen Anlagen beauftragte Büro erhält einen Abdruck dieses Schreibens und wird die Vorgaben bei der Planung berücksichtigen. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der Telekom.*

*Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 28.03.2024:**

Mit Schreiben vom 07.11.2023 haben wir bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Von Ihrer Abwägung zu unserer Stellungnahme haben wir Kenntnis genommen.

*Beschluß:*

*Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht gefährdet.*

*Bei Anschluss- und Erweiterungsarbeiten wird die Telekom frühzeitig benachrichtigt. Entsprechende Vereinbarungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.*

*Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit bemessen, um alle erforderlichen Leitungen unterirdisch anzuordnen.*

*Das mit der Planung der tiefbautechnischen Anlagen beauftragte Büro erhält einen Abdruck dieses Schreibens und wird die Vorgaben bei der Planung berücksichtigen. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der Telekom.*

*Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Landratsamt Miltenberg**

#### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 17.11.2023:**

Art der baulichen Nutzung

Bereiche mit unterschiedlicher Wirksamkeit der Festsetzungen bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen für zwei Umsetzungsphasen getroffen: „In den Baufeldern 1 bis 4 gelten zunächst die Festsetzungen der Umsetzungsphase 1 gemäß Planeinschrieb. Wenn die bestehende Halle (ehemals SAF) zurückgebaut wird oder die bauliche Anlage untergeht, die Schürfe im Bereich der Baufelder 3 und 4 sowie die geplanten Verkehrsflächen hergestellt wurden und die Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung erteilt hat, schaltet sich in den Baufeldern 1 bis 4 das Baurecht der Umsetzungsphase 2 gemäß Planeinschrieb auf.“

Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (hier hat sich in der Begründung der Fehlerteufel eingeschlichen, dort wird die Nr. 9 genannt): „Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beinhaltet die Zulässigkeit der Nutzungen und Anlagen nur bis zum

Eintritt bestimmter Umstände. Treten diese Umstände ein, wird die Nutzung oder Anlage, auch wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt ist, unzulässig.

Damit ist die hier vorgesehene Festsetzung gesetzlich gedeckt. In der Begründung wird jedoch dazu ausgeführt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der Nachfrage und des tatsächlichen Bedarfs geschehen soll. Auch aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen soll das Hallengebäude in der ersten Umsetzungsphase komplett sowohl baulich als auch in seiner Nutzung erhalten bleiben und erst in der zweiten Umsetzungsphase zurückgebaut und als Quartiersgarage genutzt werden. Daher habe sich die Stadt Würth entschieden, die Umsetzung der Planung in zwei Etappen durchzuführen, die jeweils in sich schlüssig und planungsrechtlich einwandfrei sein müssten. Die Zweistufigkeit werde gewählt, da das aufwändige Bauleitplanverfahren nur einmal durchgeführt werden müsse. Wenn die südöstliche Hälfte des Quartiers bebaut sei und weiterhin Bedarf nach Wohnraum bestehe, müsse die gewerbliche Nutzung in der Halle aufgegeben und das Gebäude mindestens bis auf die Baugrenze zurückgebaut werden. Dann könnten die (denkmalschutzrechtlich geforderten) Schürfe gemacht werden. Stimme die Denkmalschutzbehörde nach den Sondierungsgrabungen und den damit verbundenen Arbeiten der Planung zu, entstehe in der anderen Hälfte des Baugebietes das Baurecht der Umsetzungsphase 2.

Im Gegensatz zu den klar beschriebenen und objektiven Eintrittskriterien der Festsetzung im Bebauungsplan, stellt die Begründung auf wirtschaftliche Bedarfe und den Wohnraumbedarf ab. Kriterien, wonach sich das Vorhandensein dieser Bedarfe bemisst, werden nicht beschrieben. Unsererseits bestehen daher starke Bedenken, ob dies den Voraussetzungen der § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gerecht wird. Die Begründung sollte insoweit an die getroffene Festsetzung angeglichen werden und deren objektive Kriterien aufnehmen.

*Beschluß:*

*Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und sowohl in der Festsetzung im Plan wie auch in der Begründung eine Eindeutigkeit dadurch erwirkt, dass das Baurecht für die Umsetzungsphase 2 dann eintritt, wenn der Eigentümer der Halle diese mindestens bis auf die Baugrenze zurückgebaut hat, die Schürfe durchgeführt wurden und das Denkmalamt eine Bestätigung gibt, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange erfüllt wurden.*

**Bodenschutz**

Im Besprechungstermin zur Umnutzung und Weiterentwicklung des SAF-Geländes am 22. Juni 2022 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Jahr 2005 nutzungsorientiert als Altlastenverdachtsfläche entlassen wurde, die nunmehr geplante sensiblere Nutzung allerdings eine neue Betrachtung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch erfordere. Weitere Informationen, insbesondere eine Skizze mit dem groben Stand der Altlastenakte, wurden an die Stadt Würth per E-Mail am 23. Juni 2022 übersandt. Auf diesen Tatbestand wird in den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan in keiner Weise eingegangen. Auf die Ausführungen unter D) Bodenschutz wird verwiesen.

*Beschluß:*

*Dem Umstand wurde Rechnung getragen durch das Gutachten des Büros GGC vom 23.01.2024*

**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Würth als Industriegebiet (GI) dargestellt, bzw. finden sich im Süden und Westen Darstellung von Teilflächen als gewerbliche Nutzflächen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten

Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen. Der Bekanntmachungstext zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes könnte – im Anschluss an den Bekanntmachungstext zur Bebauungsplanänderung – wie folgt lauten:

Verfahrensvermerk

"Der Gemeinderat hat am ... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes " " zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes " " gem. § 13 a BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung ausführlich beschrieben ist. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel) Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ " angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann an gleichem Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie die Bebauungsplanänderung."

(Ausfertigung am ... (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Gemeinderates wurden am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der Plan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)"

*Beschluß:*

*Die Vorgaben wurden bereits umgesetzt und der Vorschlag des Verfahrensvermerks bezogen auf das Verfahren und die Stadt Wörth in die Planunterlagen übernommen.*

Verfahrenswahl

In der Begründung wird ausgeführt, dass das Baugesetzbuch den Kommunen im § 13a BauGB ermögliche, das „vereinfachte Verfahren“ durchzuführen. Tatsächlich behandelt § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren. Wir bitten um Berichtigung.

*Beschluß:*

*Die Formulierung wurde wie vorgeschlagen korrigiert.*

Feinsteuerung - Nutzungsausschluss in der BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Art der baulichen Nutzung u. a. ein Urbanes Gebiet (MU) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässigen Nutzungen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie dem Ausschluss von Nutzungen festgesetzt. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO kann die Gemeinde bestimmte Arten von Nutzungen die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, für nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festsetzen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes gewahrt bleibt. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen sind dahingehend zu überarbeiten, dass die genaue Rechtsgrundlage der Feinsteuerung anzugeben ist. Außerdem muss zwischen der „allgemeinen“ und der „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit unterschieden werden. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen (beispielhaft):

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

*Beschluß:*

*Die vorgeschlagene Formulierung wurde in die Festsetzungen übernommen.*

Zulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet

In den Festsetzungen zum Urbanen Gebiet wird aufgezählt, welche Nutzungen allgemein zulässig sein sollen. Die Aufzählung deckt sich grundsätzlich mit § 6a Abs. 2 Ziff. 1 – 5 BauNVO.

Gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO sind „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. Die Aufzählung der Festsetzung differenziert allerdings in „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Weiter wird ausgeführt, dass „Einrichtungen für Glücksspiel oder mit jugendgefährdenden Nutzungen“ unzulässig sein sollen. Im Urbanen Gebiet können gem. § 6 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO „Vergnügungsstätten“, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Festsetzungen werden somit neue Nutzungsarten, abweichend von der BauNVO, definiert.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Baugebiete aus dem Ersten Abschnitt der BauNVO (§§ 1–15). Aus festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind. Die Festsetzung einer über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 hinausgehenden bestimmten einzelnen Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Dies ist nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB möglich. Unter Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ist daher nur die allgemeingebietliche Nutzungsweise, wie sie in § 1 Abs.

2 BauNVO abschließend bestimmt ist, zu verstehen; § 9 Abs. 1 Nr. 1 ermächtigt nicht dazu, eigenständige Arten der baulichen Nutzung zu erfinden. Dementsprechend sind Festsetzungen, die nicht auf § 9 oder auf die BauNVO gestützt werden können, nicht möglich (EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 20).

Um die Festsetzungen zur Feinsteuerung dennoch etwas differenzieren zu können, eröffnet § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend zu überarbeiten.

*Beschluß:*

*Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nun generell für nicht zulässig erklärt. Diese Nutzungen sind im Gebiet nicht erwünscht. Dies wird in der Begründung ausreichend dargelegt.*

*Die Aufzählung der im MU-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen wurde entsprechend der BauNVO vorgenommen.*

Nutzungsschablonen

Weder im planerischen noch im textlichen Teil des Bebauungsplans gibt es Nutzungsschablonen. Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes empfehlen wir, mit Nutzungsschablonen zu arbeiten.

*Beschluß:*

*Nutzungsschablonen wurden in den Entwurf eingefügt.*

Wandhöhen

Die Piktogramme für Wandhöhen im textlichen Teil sind nicht bemaßt und zeigen außerdem Gebäude in einer Hanglage. Entspricht dies dem tatsächlichen Gelände? Auch ist für die untere Wandhöhe kein Bezugspunkt definiert.

*Beschluß:*

*Die Vorgaben wurden umgesetzt und ein entsprechendes Piktogramm aufgenommen.*

Auffüllungen/Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einem Meter zulässig. Laut Begründung sollen auch andere Höhen zulässig sein. Dies ist keine klare Festsetzung und erscheint auch nicht sinnvoll. Bedarf das Zulassen einer Ausnahme bezüglich der Abgrabungen und Auffüllungen einer Befreiung?

*Beschluß:*

*Die Anregung wird aufgenommen und die Auffüllungen und Abgrabungen auf einen Meter beschränkt. Abweichungen hiervon bedürfen einer Befreiung.*

Abstandsflächen

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird zu den Abstandsflächen festgestellt, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der Straße zwischen der Zeile am Main und den folgenden Zeilen im Bereich der vortretenden Baukörper nicht eingehalten werden können. Aus städtebaulichen Gründen solle aber der Gassencharakter der Altstadt fortgeführt werden. Daher bedingten die Baulinien eine Abweichung von den Abstandsflächen. Diese Abweichung sei über Art. 6 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gedeckt. Eine ausreichende Belichtung werde durch die unmittelbar angrenzenden, zurücktretenden Baukörper gewährleistet. Die angegebene Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist nicht ganz klar (Art. 6 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gibt es nicht, evtl. ist Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO gemeint). Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO könnte auch durch eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung

nach Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Wir bitten, die Festsetzung zu überarbeiten.

*Beschluß:*

*Die Rechtsgrundlage wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.*

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen.

Unter den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird unter Ziff. 2.3 festgesetzt, dass sämtliche Dächer zu mindestens 80 % der Fläche mit mindestens 10 cm Substrat und einer extensiven Begrünung zu versehen sind, ausgenommen hiervon sind Sheddächer; Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sollen auf den Dachflächen zulässig sein. Es sollte definiert werden, ob durch das Errichten einer PV-Anlage oder von Solarthermie die Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung weiterhin gültig ist.

*Beschluß:*

*Ein entsprechender Abschnitt B 2.3 wurde in die Festsetzungen aufgenommen.*

Photovoltaikanlage

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Umsetzungsphase 1

In der Umsetzungsphase 1 wird das geplante MU durch eine Perlenschnur in Baugebiet 1 und 2 getrennt. In der Darstellung scheint Baugebiet 1 keine Gebietszuordnung zu haben, wir bitten diese zu ergänzen.

*Beschluß:*

*Die Gebietszuordnung wurde ergänzt.*

Einfriedung

Es ist keine Einfriedungshöhe definiert, diese sollte noch ergänzt werden.

*Beschluß:*

*Die zulässige Höhe von Einfriedungen wurde mit 1,0 m über geplantem Gelände definiert.*

Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Immissionsschutz

Der Stadtrat Würth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. SAF (Landstraße 23a) beschlossen. Am 22. Juni 2022 wurde ein Scoping-Termin für das Vorhaben durchgeführt.

Der Plan weist sieben Baufelder aus, deren Realisierung in zwei Umsetzungsphasen erfolgen soll. Umsetzungsphase 2 wird an Bedingungen geknüpft. Solange diese Umstände nicht vorliegen, können die Baufelder 2, 3 und 4 nicht ihrer finalen Zweckbestimmung zugeführt werden. Die im Scoping-Termin angesprochene Marina (Yachthafen) wurde nicht in den Planentwurf übernommen.

Unter Punkt 9.2 der Begründung zum-BPlan-Entwurf wird ein Schallgutachten angekündigt. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst erfolgen, wenn das unter Punkt 9.2 angekündigte schalltechnische Gutachten vorliegt. Es ist auf Verkehrslärm einzugehen (Schiffsverkehr, Straßenverkehr, ggf. Parkplatzlärm innerhalb des Plangebietes) und auf Gewerbe- und Industrielärm (z.B. Erlenbacher Schiffswerft).

Da nicht absehbar ist, wann und ob es überhaupt zur Umsetzungsphase 2 kommt, ist im Gutachten nach den Umsetzungsphasen zu differenzieren. Erkenntnisse aus dem Gutachten, die sich auf die

Planung auswirken, sind in geeigneter Weise in den Plan zu übernehmen.

Hinweis: Zu möglichen Darstellungen und Festsetzungen sei z.B. auf Nr. 3.1.1.2 des „Abschlußberichts der Gemeinsamen AG BMK/UMK zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche)“ hingewiesen.

*Beschluß:*

*Ein Lärmgutachten wurde in der Zwischenzeit beauftragt und liegt vor. Die Abwägung erfolgt zur Stellungnahme im förmlichen Verfahren.*

Weitere Hinweise zum Planentwurf

Punkt 1.1 (Planzeichnung, redaktionell): „Unzulässig sind Einrichtungen für Glücksspiel oder mit jugendgefährdenden Nutzungen“

- Punkt 1.1: „Zulässige Schalltechnische Orientierungswerte ...“ ist als Festsetzung unzulässig; ggf. in einen Hinweis überführen, z.B. in Tabellenform. Die DIN 18005 Teil 1 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 BBl. 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung zu verstehen, nicht als Grenzwerte.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Für Verkehrslärm gilt somit der höhere der beiden Nachtwerte.

*Beschluß:*

*Auf die Festsetzung zulässiger schalltechnischer Orientierungswerte unter Punkt 1.1 wird verzichtet. Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.01.2024 wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. Siehe hierzu auch A. 8. Schallschutz im Bebauungsplan.*

Punkt 1.3: Der Schutzgrad des Sondergebietes sollte (als Hinweis) konkretisiert werden. Die DIN 18005-1 BBl. 1 benennt für Sondergebiete als Orientierungswerte eine Spanne von tagsüber 45 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A). Die TA Lärm legt tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) als Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen fest.

*Beschluß:*

*Der Bereich mit dem Seniorenwohnheim wird als WA-Gebiet festgesetzt. Unter Punkt 1.2 Wohngebiet wird auf eine Festsetzung zulässiger schalltechnischer Orientierungswerte verzichtet. Näheres regelt das Schallgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.01.2024, das als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes wird.*

Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ liegen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 69/1 und 303 der Gemarkung Wörth am Main. Die v.g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Als Nutzungen sind für das Grundstück Fl.Nr. 303 eine Burg- bzw. Schloßanlage als Adelssitz und nach dessen Aufgabe ab ca. 1860 durchgehend eine Holz- sowie metallverarbeitende Industrie- bzw. Gewerbenutzung (Holzwarenfabrik, Schreinerei, Metallbau- bzw. Schlossereibetrieb) mit Betriebs-tankstelle dokumentiert. Derzeit befinden sich auf dem Gelände noch Hallen, die zu Lagerzwecken genutzt werden, sowie ein unter Denkmalschutz stehender Turm.

Auf Grundlage des Bodenschutzrechts, insbesondere Anhang 2 Tabelle 1 i. V. m. Tabelle 2 und 3 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), ergibt sich bereits rein aufgrund der vorherigen Nutzungen grundsätzlich

- ein hohes Gefährdungspotential hinsichtlich der bei der Holzbe- und -verarbeitung branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) As, B, Cr, Cu, Ni, Hg und Zn bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PSM Biozide, PCB, MKW, BTX, Phenole, Chlorphenole, PCDD/F und GC-Übersichtsanalyse ECD/FID.

- ein mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich der bei (Betriebs)Tankstellen branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) Pb bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PCB, MKW und BTX.
- ein mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich der bei Maschinenbau branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) Pb, Cr, Cu, Ni, Zn, und CN bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PCB, MKW und BTX.

Eine fachliche Erstbewertung oder bodenschutzrechtliche Recherchen wurden von Behördenseite bezüglich der Gesamtfläche noch keine vorgenommen; eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfolgte entsprechend (noch) nicht. Allerdings wurden in der Vergangenheit von Seiten des Grundstückseigentümers bereits Untersuchungen einzelner Bereiche der Gewerbefläche durchgeführt, die auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen hingewiesen haben bzw. hinweisen:

Der Bereich der ehem. Betriebstankstelle (ehem. Hallen W8 – W10) wurde im Jahr 2000 untersucht, im Altlastenkataster aufgenommen und anschließend saniert, wobei im Grundwasserschwankungsbereich eine Restkontamination mit MKW und PAK verblieben ist, die entsprechend der abschließenden Untersuchung der Nachsorgephase im Jahr 2005 aber nicht mehr sanierungsrelevant ist. Mit Schreiben vom 14.10.2005 wurde dieser Bereich schließlich als nutzungsorientiert saniert aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Weitere Untersuchungen in anderen Bereichen der Gewerbefläche wurden im Jahr 2003/2004 und 2005 vorgenommen, die z.T. Restbelastungen in 1,0-4,6 m unter GOK bis ca. 800 mg/kg und gut mobilisierbare Schwermetallgehalte in oberflächennahen Auffüllungen ergeben haben.

Anlässlich des Scoping-Termins im Juni 2022 hatten wir bereits darüber informiert, daß aufgrund der beabsichtigten Änderung der unsensiblen gewerblichen Nutzung mit branchenspezifischem hohen/mittleren Gefährdungspotenzial in eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) unter Hinzuziehung der Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt und Gesundheitsamt) eine neue bodenschutzrechtliche Gefahrenbeurteilung vorzunehmen ist. Konkret ist eine Klärung der verbliebenen Restbelastungen im Boden mit entsprechender Gefahrenbewertung des Wirkungspfadef Boden-Mensch, Nutzungsszenarium „Kinderspielfläche bzw. Wohngebiet“ notwendig. Ein diesbezügliches Gutachten wurde uns bisher jedoch nicht vorgelegt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßquartier“ kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst zugestimmt werden, sobald die Bedenken hinsichtlich des Wirkungspfadef Boden-Mensch durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt wurden, weshalb wir um entsprechende Nachbesserung bitten.

#### *Beschluß:*

*Inzwischen liegt die gutachterliche Stellungnahme der GGC Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH vom 23.01.2024 vor. Darin werden die vorgebrachten Bedenken abgearbeitet. Die Abwägung erfolgt zur Stellungnahme in der förmlichen Beteiligung.*

#### Kreislaufwirtschaft

In der Planzeichnung unter 3. Abfallwirtschaft wird Folgendes aufgeführt: „Es wird auf die ab 1. August 2023 gültige Verordnung für Ersatzbaustoffe hingewiesen.“

Bei Geländemodellierungen mit Material, das nicht aus dem betroffenen Grundstück stammt, muss das beigefahrene Material den Anforderungen der LAGA M20 (1997) genügen. Die Probenahme muss nach den Richtlinien der LAGA PN 98 erfolgen.“ Mit Inkrafttreten der Mantelverordnung mit Erlass der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und Änderung der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) zum 1. August 2023 wurden die bisher geltenden Merkblätter, darunter auch die erwähnte LAGA M20 (1997), ersetzt. Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf oder in den Boden richtet sich seither nach den Anforderungen der §§ 6, 7, 8 BBSchV n. F. Soll Bodenaushub oder Baggergut in ein technisches Bauwerk eingebaut werden, sind die Anforderungen der ErsatzbaustoffV maßgeblich. Wir bitten den Text unter 3. Abfallwirtschaft der Planzeichnung entsprechend anzupassen. Für die Probenahme gilt die LAGA PN 98 weiter.

Ansonsten bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans „Schloßquartier“ in Wörth a. Main. Aufgrund vorhandener Restbelastungen im Boden wird jedoch eine bodengutachterliche Begleitung weiterer Baumaßnahmen empfohlen.

*Beschluß:*

*Die redaktionellen Änderungen wurden unter Punkt V. 3. Abfallwirtschaft übernommen.*

Lage im Überschwemmungsgebiet: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11. Juli 1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches 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 und
3. die hochwasserangepaßte Errichtung von Bauvorhaben.

Die fachliche Beurteilung der Ziffern 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Das Gebiet befindet sich jedoch nicht mehr in dem an 28.10.2010 neu berechneten Überschwemmungsgebiet des Mains.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und in vollem Umfang zu berücksichtigen.

*Beschluß:*

*Das WWA Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und die Stellungnahme berücksichtigt.*

Denkmalschutz

Zum Vorhaben wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ -beteiligt. In seiner Stellungnahme wurde darauf verwiesen, daß die Lage und Ausdehnung des bekannten Bodendenkmals im vorgelegten Planentwurf berücksichtigt wurde. Für die überplante Fläche wurde mit Bescheid vom 14.12.2022, Az. 51-324-DSchG-082022-1 eine Erlaubnis zur Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung mittels Sondierungen erteilt. Allerdings wurden bisher noch keine der Auflagen des genannten Bescheids erfüllt bzw. denkmalfachliche Maßnahmen durchgeführt, die gem. Bescheid Voraussetzung für die bauseitige Nutzung des Bereichs der Planung wären. Bevor die Auflagen des genannten Bescheids nicht erfüllt wurden, ist im Bereich der o.g. Planung weiterhin für jegliche Bodeneingriffe eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG durchzuführen.

Daher bitten wir um folgende Ergänzung der Planunterlagen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Darüberhinaus bitten wir, die folgende Bedingung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Die Entfernung der Bodenplatten und Fundamente von ehemaligen und bestehenden Gebäuden sowie weitere vergleichbare Bodeneingriffe (Tiefbauarbeiten im Zuge von Erschließungsmaßnahmen ,...) auf der Teilfläche des Bebauungsplanes, die nordwestlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen liegt, sind nur im Zuge von Sondierungsgrabungen nach Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen inklusive der dazu erforderlichen Bodeneingriffe sind erst nach ggf. weiteren erforderlichen archäologischen Maßnahmen, die sich aufgrund der Sondierungsergebnisse ergeben, und nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig.“

*Beschluß:*

*Die Schürfe der Umsetzungsphase 1 sind mittlerweile durchgeführt. Die Ergebnisse wurden fachgerecht dokumentiert. Sie werden in der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigt.*

*Die vorgeschlagenen Ergänzungen und Bedingungen wurden in Abschnitt IV.A:7 des Bebauungsplanes übernommen.*

Brandschutz

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle bezieht sich ausschließlich auf Belange des abwehrenden Brandschutzes.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgende Aussage getroffen:

## 6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits mit Trinkwasser versorgt. Durch die Bebauung wird jedoch ein etwas höherer Bedarf entstehen, als dies im Moment der Fall ist. Durch die Änderung der Nutzung entsteht jedoch kein erhöhter Löschwasserbedarf (Gewerbe zu Wohnen). Die teilweise viergeschossigen Gebäude machen eine Rettung mit Drehleitern erforderlich. Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden hierfür bereits berücksichtigt.

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß Merkblatt DVGW W405 liegt hier bei mindestens 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Ein entsprechender Plan zur Verteilung von Löschwasserhydranten sollte erstellt werden, da die Abstände zwischen den Hydranten 150 m nicht überschreiten dürfen, dies implementiert einen maximalen Abstand von 75 m zwischen Gebäudeeingang und nächstem Hydranten.

In der Vollzugsbekanntmachung zum BayFwG vom 1. Oktober 2023 wird zur Löschwasserversorgung folgende Aussage getroffen:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

Ebenfalls wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Erforderlichkeit einer Drehleiter und Stellflächen gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hingewiesen. Die bestehende Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Klingenberg über die Verfügbarkeit des Hubrettungsfahrzeuges wird durch dieses Bauvorhaben weiter erhärtet. Sollte diese Nutzungsvereinbarung zu irgendeiner Zeit nicht mehr bestehen, oder die Stadt Klingenberg nicht mehr über eine Drehleiter verfügen, ist eine Eigenbeschaffung durch die Stadt Wörth umgehend angezeigt.

### *Beschluß:*

*Die erforderlichen Leitungen und Hydranten werden in der Tiefbauplanung umgesetzt und im städtebaulichen Vertrag fixiert.*

*Die Stadt Wörth verpflichtet sich, bei Beendigung der Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Klingenberg selbst für die Sicherstellung von erforderlichen Rettungsgeräten der Feuerwehr zu sorgen (Drehleiter).*

## Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“, Wörth geprüft. Nach vorliegendem Schreiben des Sachgebietes 41, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht bestehen Bedenken aufgrund möglicher Altlasten hinsichtlich des Wirkungspfade Boden-Mensch.

Bisher wurde das Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbegrundstück zugrunde gelegt. Bei einer sensibleren Nutzung als Wohngebiet bzw. Kinderspielfläche, müssen die für diese empfindlicheren Nutzungsszenarien geltenden Grenzwerte als Bewertungsgrundlage herangezogen werden.

Aus gesundheitsamtlicher/hygienischer Sicht kann der Aufstellung des Bebauungsplanes erst zugestimmt werden, wenn diese Bedenken nicht mehr bestehen.

*Beschluß:*

*Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Altlasten wurden in der Ergänzung des geotechnischen Gutachtens des Büros GGC (s. Bodenschutz) behandelt. Hierbei sind nur noch Bedenken hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch für unversiegelte Flächen relevant. Es wird auf die Abwägung in der förmlichen Beteiligung verwiesen, wo es von allen relevanten Stellen für ausreichend erachtet wird, das Problem mit einem Oberbodenauftrag in der Höhe der Grabungstiefe von spielenden Kindern zu lösen.*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 02.04.2024**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Urbanes Gebiet

Für die Baufelder 1 – 6 wird ein „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass ein Verhältnis von gewerblicher Fläche zu Wohnfläche und umgekehrt von jeweils 20 % vorliegen muss. In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Maßgeblich für die quantitative Durchmischung von Wohnen sowie die Wohnnutzung nicht wesentlich störender gewerblicher und anderer Nutzung ist, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die den gewerblichen und anderen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinander stehen. Hierzu bestimmt § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Dadurch unterscheiden sich urbanes Gebiet und Mischgebiet. Jedoch wird die Bandbreite der typischen Eigenart des urbanen Gebiets wie beim Mischgebiet dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet weitestgehend verdrängt wird. Abs. 1 S. 2 ist also dahingehend zu verstehen, dass den Gemeinden eine größere Flexibilität bei der Planung und Realisierung eines urbanen Gebiets eingeräumt werden soll, um einer der beiden Nutzungsarten – ggf. auch nur in Teilen des Baugebiets – einen Schwerpunkt zuzuweisen. Aus Abs. 1 S. 2 folgt mit anderen Worten somit nicht, dass in einem Bebauungsplan nur eine der nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen (etwa Wohngebäude) als allein zulässige Nutzung festgesetzt werden kann; vielmehr ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung nach Abs. 1 S. 1 ein charakteristisches Merkmal des urbanen Gebiets. Wird also in einem urbanen Gebiet neben einer überwiegend gewollten Wohnnutzung auch nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen, widerspricht dies nicht dem Nutzungskatalog des § 6a; die Nutzungsmischung muß eben nicht gleichgewichtig sein.

Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets muß also stets gewahrt bleiben. Sie ist dann noch gewahrt, wenn beim Überwiegen der einen Nutzung der anderen Nutzung noch eine mitprägende Funktion zukommt. Erst durch die Planung wird die spezifische Eigenart des Urbanen Gebiets hinsichtlich des Mischungsverhältnisses ausgebildet und können seine Hauptnutzungsarten gemäß der Planung der Gemeinde in den Vordergrund treten. Überwiegend wird davon ausgegangen, daß das Wohnen im Urbanen Gebiet eher überwiegen wird. Starre Zahlenverhältnisse in Form von Mindestquoten für die beiden Hauptnutzungsarten gibt es nicht; es ist stets das konkrete Baugebiet einschließlich der Auswirkungen durch und auf die angrenzende Bebauung in den Blick zu nehmen. Vielmehr wird es für diese Einzelbetrachtung auf gebietsprägende Elemente wie Straßenzüge und Plätze und zumindest die Anordnung beider gebietsprägender Nutzungen entlang von Magistralen sowie abschnittsweise und auch gebäudeweise ankommen. Die Nutzungsmischung nach der Zweckbestimmung ist also ein Charakteristikum für das Urbane Gebiet und muß in dem Baugebiet ablesbar sein.

Abs. 1 Satz 2 erlaubt keinen Etikettenschwindel dahingehend, unter dem Deckmantel „Urbanes Gebiet“ entweder ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4) oder ein Mischgebiet (§ 6) oder gar ein Gewerbegebiet (§ 8) mit der gegenüber diesen Baugebietskategorien deutlich höheren Verdichtungsmöglichkeit nach § 17 Abs. 1 für das Urbane Gebiet zu planen. Dies zeigen gerade auch die

Differenzierungsmöglichkeiten nach Absatz 4, die dazu dienen, ein Mindestmaß an Nutzungsmischung i.S.d. Abs. 1 Satz 1 zu gewährleisten. Von der Festsetzung von Prozentzahlen ist daher abzusehen.

*Beschluß:*

*Auf die Festsetzung von Prozentzahlen wird verzichtet, da die Bestimmtheit des Gebietscharakters die Nutzungsmischung ausreichend regelt.*

Verfahrenswahl

In der Begründung wird unter Ziff. 2.4 „Verfahrenswahl“ ausgeführt, dass das beschleunigte Verfahren für Gebiete angewendet werden kann, wenn der Geltungsbereich 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßquartier“ die zulässige Grundfläche nicht überschreite, könne das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die entsprechende Grundfläche ist jedoch nicht das einzige Kriterium für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. § 13a BauGB ist für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vorgesehen. In der Begründung ist daher noch auf diese Voraussetzung (Wiedernutzbarmachung von Flächen?, Nachverdichtung?, andere Maßnahme der Innenentwicklung?) einzugehen. Des Weiteren besteht eine Vereinfachung im beschleunigten Verfahren darin, dass keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden muss. Auch dazu sind Aussagen zu treffen.

*Beschluß:*

*In der Begründung werden die entsprechenden Ausführungen ergänzt.*

Feinststeuerung – Nutzungsausschluss in der BauNVO

Wir haben in unserer Stellungnahme vom 17. November 2023 darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Feinststeuerung zu überarbeiten sind. Wir bitten nun noch, die entsprechenden Rechtsgrundlagen mit aufzunehmen (Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO).

*Beschluß:*

*Die Rechtsgrundlagen werden in die Planung und die Begründung übernommen.*

Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone wird eine talseitige Wandhöhe festgesetzt. Da das Gelände jedoch „annähernd eben“ ist (Aussage in der Begründung unter „3.3 Topographie“), kann die Kennzeichnung „talseits“ in der Nutzungsschablone entfallen.

*Beschluß:*

*Das Gelände fällt leicht von der Landstraße zum Main und von der Schlosswiese zur Altstadt. Daher wurde der Bezugspunkt als tiefster Geländepunkt des Gebäudes definiert. Auch bei einem kaum merklichen Gefälle von z. B. 2 % führt dies zu einem Höhenunterschied von 1,2 m bei 60 m Gebäudelänge. Daher wird an der Definition der talseitigen Wandhöhe festgehalten. Der Bezugspunkt ist bezogen auf das vorhandene Gelände, das innerhalb der zulässigen Geländeänderungen angepasst werden kann.*

Klimaschutz

In unserer Stellungnahme vom 17. November 2023 haben wir darauf hingewiesen, dass konkrete Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b BauGB möglich sind. Eine entsprechende Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht getroffen. Lediglich im Zusammenhang mit der Festsetzung des Gründachs wird festgestellt, dass bei Einbau von Photovoltaikanlagen unter diesen keine Begrünung vorgenommen werden muss. In Zusammenhang mit der Errichtung einer neuen Trafostation im Baufeld 1 wird in der Begründung u.a. ausgeführt, dass „viel Photovoltaik auf den Dächern errichtet wird und gleichzeitig künftig auch mit vielen Elektrofahrzeugen zu rechnen ist“. Wir gehen daher davon aus, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht ist und empfehlen daher, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### *Beschluß:*

*Ein entsprechender Abschnitt B 2.3 wurde in die Festsetzungen aufgenommen. Es wird kein fester Anteil von Solaranlagen festgesetzt, da dies bereits durch den Art. 44a BayBO Solaranlagen ausreichend geregelt ist.*

### Grünflächen/Grünordnung

Grundsätzlich werden Regelungen zur Grünordnung begrüßt. Unter dem Punkt 4 wird die Anordnung der Stellplätze geregelt. Wie ist die Festsetzung, dass Stellplätze mit Bäumen und Grünflächen zu gliedern sind, zu verstehen? Muss nach jedem Stellplatz eine Grünfläche folgen? (Für die Bäume wurde eine Regelung getroffen.)

### *Beschluß:*

*Die Festsetzung wird wie folgt präzisiert: Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser muss in einem Grünbeet von mindestens 50 cm Breite und der Tiefe der anliegenden Stellplätze stehen.*

### Fehlerteufel

Der Fehlerteufel hat zugeschlagen: Begründung, Seite 11, 2.3 Verfahrensverlauf:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB, nicht § 3 Abs. 21 BauGB.

Begründung, Seite 43/44, 8. Flächenbilanz:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt in „Umsetzungsphase 1“ 1,97 ha, in „Umsetzungsphase 2“ 19,7 ha. Hier ist das Komma verrutscht, die Gesamtfläche in Umsetzungsphase 2 ist zu berichtigen.

### *Beschluß:*

*Die Fehler wurden korrigiert.*

### Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

### *Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### Immissionsschutz

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schossquartier“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 17. November 2023 immissionsschutzfachlich Stellung genommen. Ein schalltechnisches Gutachten liegt nun vor (Bericht Nr. 22.13461-b01a der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19. Januar 2024). Im Flächennutzungsplan von 1986 ist das Plangebiet als Industrie- bzw. Gewerbefläche (GI, GE) gekennzeichnet. An die Stelle der früheren gewerblichen Nutzung soll nun eine kleinteilige Bebauung mit einer Nutzungsmischung zwischen nicht störendem Gewerbe, Wohnen und einem Wohn- und Pflegeheim für Senioren treten. Gegenüber dem Vorentwurf wird das Gebiet für das Wohn- und Pflegeheim nun nicht mehr als Sondergebiet (SO), sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die übrigen Flächen sollen als Urbane Gebiete (MU) mit einem Anteil gewerblicher Nutzungen zu Wohnnutzung von jeweils mindestens 20% ausgewiesen werden. Der Plan sieht zwei Umsetzungsphasen für die sieben geplanten Baufelder vor.

In der Umsetzungsphase 1 wird das Baurecht für das Seniorenheim im Baufeld 7 und die Gebäude in den Baufeldern 5 und 6 geschaffen. In diesen Bereichen gibt es aktuell keine Bebauung. Die Baufelder 1, 2 und 4 sichern die Bestandsnutzung in der Sheddach-Halle.

Die Festsetzungen für die Baufelder 1 und 5-7 bleiben in der Umsetzungsphase 2 unverändert. Im Endzustand soll in Baufeld 2 eine Quartiersgarage entstehen und die Baufelder 3 und 4 sollen vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Bei raumbedeutsamen Planungen sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärmeinwirkungen, auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Die DIN 18005-1 (2023) konkretisiert die Ziele des Schallschutzes in Bezug auf die Bauleitplanung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (2023) werden für unterschiedliche Gebietstypen Orientierungswerte genannt, bei deren Unterschreitung bzw. Einhaltung davon auszugehen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorliegen:

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten ein, zum einen Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schiffsverkehr), zum anderen Gewerbelärm der Erlenbacher Schiffswerft auf der gegenüberliegenden Mainseite. Die Beurteilungspegel unterschiedlicher Lärmarten werden nach den Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 jeweils für sich genommen betrachtet und nicht addiert.

Dem Planentwurf liegt eine schalltechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 19. Januar 2024 (Bericht-Nr. 22.13461-b01a) bei. Darin werden die maßgeblichen Beurteilungspegel ermittelt.

#### 1.1 Gewerbelärm

Die aus dem gewerblichen Lärm der Erlenbacher Schiffswerft ermittelten Beurteilungspegel für das Plangebiet unterschreiten die Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 BBl. 1 bzw. halten diese gerade ein. Da die Schiffswerft im Regelbetrieb nur tagsüber zwischen 7 Uhr und 20 Uhr betrieben wird, stellen Gewerbelärmemissionen in der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr kein Problem dar.

Die zugrundeliegenden Eingangsdaten für die Berechnung sind plausibel. Ein immissionswirksamer Schalleistungspegel von  $LW = 117 \text{ dB(A)}$  entspricht einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LW = 71 \text{ dB(A)}$ , bezogen auf eine Betriebsfläche von ungefähr  $42.200 \text{ m}^2$ . Unter Berücksichtigung der in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1 genannten Anhaltswerte ist dieser Wert selbst für Industriebetriebe vergleichsweise hoch angesetzt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### 1.2 Verkehrslärm

Schiffs- und Straßenlärm sind getrennt zu berechnen und anschließend zu einem Gesamt-Beurteilungspegel für Verkehrslärm zu summieren (vgl. Nr. 3.2 der ABSAW 1).

Die Lärmeinwirkungen durch den Schiffsverkehr sind insgesamt unproblematisch. Am Tag sind in Ufernähe Beurteilungspegel von maximal  $38 \text{ dB(A)}$  und in der Nacht von bis zu  $35 \text{ dB(A)}$  zu erwarten.

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm liegen entlang der Landstraße hingegen sowohl im WA als auch im MU tagsüber und nachts deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 BBl. 1. Die Immissionsgrenzwerte des § 2 der 16. BImSchV können zusätzlich als Abwägungsobergrenze bei Neuplanungen angesehen werden, doch auch diese werden überschritten. Die im Gutachten informativ aufgeführten Lärmsanierungswerte markieren die Grenze der körperlichen Unversehrtheit, die planungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen liegen deutlich niedriger.

Bei Beurteilungspegeln über  $45 \text{ dB}$  in der Nacht ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Wegen der starken Lärmbelastung durch die Landstraße sind bei den Gebäuden entlang der Landstraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß IMS vom 25.07.2014 sind bei Heranrücken eines schutzbedürftigen Wohngebietes an eine bestehende Straße zunächst die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes zu prüfen, z.B. Abschirmung durch Lärmschutzwände oder -wälle oder die Einhaltung größerer Abstände. Laut Gutachten sind aktive Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht praktikabel.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme, die allerdings im Zuge der Bauleitplanung nicht umsetzbar ist, ist die Verringerung der Geschwindigkeit auf Tempo 30. Dadurch kann eine Emissionsminderung um  $2-3 \text{ dB(A)}$  erzielt werden. Laut Umwelt-Wissen 36: Lärm – Straße und Schiene des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Mai 2022) sind bei modernen Pkw ab  $40 \text{ km/h}$  Fahrbahn- und Reifengeräusche lauter als Motorengeräusche.

Die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes sind sowohl im MU als auch im WA in Straßennähe auszuschöpfen, um zumindest die um  $4 \text{ dB}$  höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. folgende Innenpegel einzuhalten:

- in Wohnräumen  $40 \text{ dB(A)}$ ,
- in Schlafräumen  $30 \text{ dB(A)}$ .

Zu passiven Schallschutzmaßnahmen zählen eine angepasste Grundrissgestaltung, d.h. Anordnung lärmsensibler Räume wie Schlaf- und Wohnzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und weniger lärmsensibler Räume wie Küchen, Badezimmer und Flure auf der lärmzugewandten Seite. Schlafräume sollen möglichst so angeordnet werden, dass diese über Fenster belüftet werden können. Dies setzt die Einhaltung der Orientierungswerte von max. 45 dB(A) vor dem jeweiligen Fenster in der Nacht voraus. Ist dies nicht gewährleistet, sind Schlafräume (Schlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Durch verglaste Vorbauten, Schiebeladen- und Spezialfensterkonstruktionen kann der Schallschutz der Innenräume weiter verbessert werden. Im WA liegen große Teile der Fassade im stark durch Verkehrslärm belasteten Bereich. Eine geschlossene Fassade zur Straße hin („Riegel“) würde sich hinsichtlich des Lärms positiv auf die dahinterliegenden Bereiche auswirken und den Anteil der stark lärmbelasteten Fassaden verringern. Eine Anpassung der Baugrenze im WA sollte geprüft werden.

Für Außenwohnbereiche gelten nur die Tages-Orientierungswerte der DIN 18005-1 BBl. 1, da nachts regelmäßig keine Nutzung erfolgt. Balkone und Terrassen sollten nach Möglichkeit auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

*Beschluß:*

*Mit der Bauherrschaft wurden unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen besprochen. Nachdem die Leibungslüftung eine sowohl kostengünstige wie auch energetisch sinnvolle Möglichkeit darstellt, die im gesamten Gebäude, insbesondere an der Planstraße A verwendet werden kann, wird auf die Festsetzung eines Schallschutzschildes zwischen den beiden Gebäudeköpfen zur Landstraße/Wiesenweg verzichtet.*

### 1.3 Stellplätze innerhalb des Plangebiets

Im Gutachten werden auch die Parkplätze innerhalb des Plangebietes in Umsetzungsphase 1 und 2 kurz thematisiert, jedoch nicht abschließend untersucht und beurteilt. Zum Schutz der Anwohner sind zwischen Parkplätzen und benachbarten Wohnhäusern die Mindestabstände nach Tab. 37 der bayerischen Parkplatzlärmstudie einzuhalten, im Mischgebiet 15 m (übertragbar auf Urbanes Gebiet) und im Allgemeinen Wohngebiet 28 m.

*Beschluß:*

*Die Parkplatzlärmstudie geht davon aus, dass Stellplätze entlang von Straßen geringere Geräusche verursachen als der fließende Verkehr. Sie können daher aus der Betrachtung ausgeschlossen werden. Für die Sammelparkplätze wurde in Umsetzungsphase 1 der erforderliche Abstand zwischen nächstliegendem Wohngebäude und Parkplatzfläche von 10 auf 15 m vergrößert. In Umsetzungsphase 2 befinden sich die Fahrzeuge innerhalb der Sheddachhalle oder davor und halten aufgrund der Breite der geplanten Verkehrsfläche von 17 m den erforderlichen Mindestabstand ein.*

### 1.4 Fazit

Auf das Plangebiet wirken Gewerbelärm und Verkehrslärm ein. Die Lärmeinwirkungen aus Gewerbe und Schiffsverkehr sind insgesamt unproblematisch.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm sind in der Nähe der Landstraße zu erwarten. Die Berechnung zeigt, dass insbesondere die Gebäude in den Baufeldern 1 und 7 erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet sind, somit ist auch das geplante Wohn- und Pflegeheim maßgeblich betroffen. Für diese Bereiche sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die unter Punkt 7.4 der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise erscheinen zur Gewährleistung passiven Schallschutzes geeignet und wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Teil wurden die Formatierungen der vorgeschlagenen Festsetzungen nicht korrekt in den Plan übernommen, z.B. tiefgestellte Zeichen (R'W / La / KAL / SS / SG) - dies sollte korrigiert werden, um den Sinn nicht zu verfälschen.

Der Abschnitt: „Unter "Hinweise" kann bei dem Punkt "Schallschutz" folgendes eingefügt werden [...] zur Einsicht bereit" ist, wie vom Gutachter vorgeschlagen, bei den Hinweisen unter V. anzuordnen.

- Der erste Satz ist zu streichen („Unter "Hinweise" kann bei dem Punkt "Schallschutz" folgendes eingefügt werden:“).

- Der zweite Absatz ist zu korrigieren: „... sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.“

*Beschluß:*

*Die Formatierungen werden angepasst. Der Hinweis wird unter Hinweise plaziert und die restlichen Korrekturen vorgenommen.*

Grundsätzlich kann über den Bebauungsplan auch festgesetzt werden, dass schutzbedürftige Räume (und Außenwohnbereiche) auf der lärmabwandten Seite anzuordnen sind [Nr. 3.1.1.2 BMK-UMK-Abschlußbericht zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche) vom 24. September 2020.

*Beschluß:*

*Um die Planer nicht zu stark einzuschränken, wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet.*

Hinweise für die gemeindliche Abwägung

Der Lärmschutz ist ein wichtiger Belang in der gemeindlichen Abwägung. Die DIN 18005 Teil 1 konkretisiert die Ziele des Schallschutzes in Bezug auf die Bauleitplanung. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält in Nr. 4.2 Orientierungswerte, bei deren Einhaltung davon auszugehen ist, dass Lärm nicht schädlich auf Wohngebiete oder andere schutzwürdige Gebiete einwirkt. Überschreitungen der Orientierungswerte sowie Maßnahmen zu Erreichen ausreichenden Schallschutzes sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan zu beschreiben. Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Auswirkungen zu mindern [Nr. 3.1.1.1 BMK-UMK-Abschlussbericht zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche) vom 24. September 2020.

*Beschluß:*

*Die Stadt Wörth nimmt dies zur Kenntnis. In dem Wohn- und Pflegeheim kann durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. Leibungslüftungen, die ein Öffnen der Fenster nicht erforderlich machen, der Schallschutz gewährleistet werden. Dies garantiert auch für die Bewohner mit körperlichen Einschränkungen, dass eine ausreichende Lüftung gewährleistet ist, auch wenn diese teilweise nicht mehr in der Lage sind, eine Fensterlüftung selbständig vorzunehmen.*

*Für den Riegel an der Landstraße sind ähnliche Maßnahmen denkbar. Diese müssen jedoch im Einzelvorhaben dargestellt werden.*

*Eine Verlagerung von Problemen aus der Abwägung in das Einzelvorhaben ist hier jedoch nicht zu befürchten, da bautechnisch hierfür dem Bauherrn und Planer ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung stehen.*

*Da der Bebauungsplan auch Mischnutzungen zuläßt, ist die Nutzung noch nicht genau zu definieren.*

Allgemeine Hinweise zum Planentwurf

Textliche Festsetzungen - Punkt IV. A 1.0 - Festsetzungen der Umsetzungsphase 2: „Baufeld 7 wird als Sondergebiet Pflegeeinrichtung SO festgesetzt“. Dies findet sich so in der Planzeichnung nicht wieder; das Gebiet wurde als WA ausgewiesen.

*Beschluß:*

*Die Änderung wird eingearbeitet.*

Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Schloßquartier“ liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 69/1 und 303 der Gemarkung Wörth am Main. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Wie bereits im Schreiben vom 17. November 2023 im Verfahren 51-6102-BP30-2023-1 mitgeteilt, ist auf dem Grundstück Fl. Nr. 303 der Gemarkung Wörth a. Main ab ca. 1860 durchgehend eine holz- sowie metallverarbeitende Industrie- bzw. Gewerbenutzung (Holzwarenfabrik, Schreinerei, Metallbau- bzw. Schlossereibetrieb) mit Betriebstankstelle dokumentiert. Derzeit befinden sich auf

dem Gelände noch Hallen, die zu Lagerzwecken genutzt werden, sowie ein unter Denkmalschutz stehender Turm. Rein aufgrund der vorherigen Nutzungen ergibt sich bodenschutzrechtlich grundsätzlich ein

L hohes Gefährdungspotential hinsichtlich der bei der Holzbe- und -verarbeitung branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) As, B, Cr, Cu, Ni, Hg und Zn bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PSM Biozide, PCB, MKW, BTX, Phenole, Chlorphenole, PCDD/F und GCÜbersichtsanalyse ECD/FID.

L mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich der bei (Betriebs)Tankstellen branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) Pb bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PCB, MKW und BTX.

L mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich der bei Maschinenbau branchenspezifischen Leitparameter (Anorganische Stoffe) Pb, Cr, Cu, Ni, Zn, und CN bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PCB, MKW und BTX.

Eine fachliche Erstbewertung oder bodenschutzrechtliche Recherchen wurden von Behördenseite bezüglich der Gesamtfläche noch keine vorgenommen; eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfolgte entsprechend (noch) nicht. Allerdings wurden in der Vergangenheit von Seiten des Grundstückseigentümers bereits Untersuchungen einzelner Bereiche der Gewerbefläche durchgeführt, die auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen hingewiesen haben bzw. hinweisen:

Der Bereich der ehem. Betriebstankstelle (ehem. Hallen W8 – W10) wurde im Jahr 2000 untersucht, im Altlastenkataster aufgenommen und anschließend saniert, wobei im Grundwasserschwankungsbereich eine Restkontamination mit MKW und PAK verblieben ist, die entsprechend der abschließenden Untersuchung der Nachsorgephase im Jahr 2005 aber nicht mehr sanierungsrelevant sind. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2005 wurde dieser Bereich schließlich als nutzungsorientiert saniert aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Weitere Untersuchungen in anderen Bereichen der Gewerbefläche wurden im Jahr 2003/2004 und 2005 vorgenommen, die z. T. Restbelastungen in 1 - 4,6 m unter GOK bis ca. 800 mg/kg und gut mobilisierbare Schwermetallgehalte in oberflächennahen Auffüllungen ergeben haben.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung der unsensiblen gewerblichen Nutzung mit branchenspezifischen hohem/mittlerem Gefährdungspotential in eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) unter Hinzuziehung der Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt und Gesundheitsamt) wurde in unserer letzten Stellungnahme vom 17. November 2023 eine neue bodenschutzrechtliche Gefahrenbeurteilung, insbesondere eine Klärung der verbliebenen Restbelastungen im Boden mit entsprechender Gefahrenbewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch, Nutzungsszenarium „Kinderspielfläche bzw. Wohngebiet“, gefordert.

Zu diesem Zweck erfolgte durch GGC im Dezember 2023 eine abfall- und bodenschutzrechtliche Bewertung auf Basis einer geotechnischen Erkundung des Baugebiets (Bericht vom 23. Januar 2024). Hierbei ergaben sich punktuelle erhöhte Belastungen an Mineralkohlenwasserstoffen C10 - C40 bzw. PAK sowie Benzo(a)pyren im Boden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird der Prüfwert am Ort der Probenahme für Antimon von 10 (Ng/l) in zwei Proben mit 11 bzw. 25 (Ng/l) überschritten. Insgesamt ist eine Gefährdung des Schutzguts „Grundwasser“ aufgrund fehlender Hinweise auf eine Schadstoffumlagerung nicht zu besorgen. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch, insbesondere in Bezug auf die Nutzungskategorie „Kinderspielfläche“ kann in nicht überbauten Flächen eine Gefährdung nicht restlos ausgeschlossen werden. Für die weitere Vorgehensweise empfiehlt der Gutachter, da von einem weitgehenden Verbleib der Auffüllungen im Erschließungsgebiet auszugehen ist und eine weitgehende Versiegelung des Areals durch die geplante Bebauung sowie Erschließungsbereiche erfolgt, im Bereich unversiegelter Flächen ein Oberbodenauftrag. Dieser Oberbodenauftrag sollte sich hinsichtlich der Aufbaustärke an den Vorgaben für die Grabtiefe von Kleinkindern orientieren.

Mit E-Mail vom 14. März 2024 nahm das Gesundheitsamt zur geotechnischen Erkundung des Baugebiets bzw. zum Bebauungsplan „Schloßquartier“ fachliche Stellung an das Sachgebiet Immissionsschutz/Staatliches Abfallrecht. Unter der Voraussetzung, dass die unversiegelten Flächen des Areals -so wie in der gutachterlichen Stellungnahme ausgeführt – mit einem Oberbodenauftrag abgedeckt werden, der bezüglich der Auflagenstärke die Vorgaben der BBodSchV für das Nutzungsszenario „Wohngebiet/Kinderspielfläche“ erfüllt und die restlichen Flächen des Areals durch

Bebauung und andere Erschließung versiegelt werden, ist das Gesundheitsamt fachlich für den Wirkungspfad Boden – Mensch einverstanden.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt gesondert Stellung.

Insofern bestehen – vorbehaltlich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg – hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßquartier“ aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Oberbodenauftrag wie beschrieben in den unversiegelten Bereichen unter A. 9. festgesetzt.*

*Das WWA Aschaffenburg wurde an dem Verfahren beteiligt und die Stellungnahme berücksichtigt.*

Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11. Juli 1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7

des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

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

Die fachliche Beurteilung der Ziffern 1 bis 3 obliegt dem Wasserwirtschaftsamt.

Das Gebiet befindet sich jedoch nicht mehr in dem am 28. Oktober 2010 neu berechneten Überschwemmungsgebiets des Mains.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg wurde eingeholt und dessen Vorgaben berücksichtigt.*

Denkmalschutz

In den nun vorgelegten Unterlagen wurden die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt. Eine weitere Stellungnahme zu diesem Verfahren ist somit nicht erforderlich.

In der vorgelegten Flächennutzungsplanberichtigung ist die Kennzeichnung des Bodendenkmals aufzunehmen.

*Beschluß:*

*Die Kennzeichnung wurde eingearbeitet.*

Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Die vorangegangene Stellungnahme vom 17. November 2023 behält ihre Gültigkeit.

*Beschluß:*

*Die Vorgaben bzw. Anforderungen aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurden in die Tiefbauplanung und den Bebauungsplan eingearbeitet.*

Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“, Würth geprüft. Nach Aktenlage wird das Gelände (zumindest teilweise) im staatlichen Abfallrecht und Bodenschutzrecht als Altlastenfläche behandelt. Wir führen hier auszugsweise die Voraussetzungen auf, unter denen wir unser Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans erklärt haben, die wir in unserer Mail vom 14. März 2024 an das Sachgebiet Immissionsschutz/Staatliches Abfallrecht formuliert haben:

- die Altlastenverfahren auf dem Areal sind abgeschlossen
- die unversiegelten Flächen des Areals werden mit einem Oberbodenauftrag abgedeckt, der bezüglich der Auflagenstärke die Vorgaben der BBodSchV für das Nutzungsszenario „Wohngebiet/Kinderspielfläche“ erfüllt, so wie in der gutachterlichen Stellungnahme ausgeführt
- die restlichen Flächen des Areals werden durch Bebauung und andere Erschließung versiegelt.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Vorgaben werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.*

## **Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**

### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 03.11.2023:**

Die Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich, wie hier die Nachnutzung von brachliegenden Gewerbeflächen, entspricht insbes. den Grundsätzen unter 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) LEP, Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sowie Grundsatz 3.1.3-02 RP1.

Im Gebiet sollen dreigeschossige Baukörper die Regelhöhe darstellen, die punktuell von viergeschossigen Baukörpern überragt werden sollen. Im Mittelzentrum Wörth a. Main wird hiermit auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt, was Grundsatz 3.1.3-02 RP1 entspricht.

In Nähe der künftigen Wohnnutzungen soll ein Pflegeheim entstehen, in dem Tagespflege, betreutes Wohnen oder Wohnen mit Service angeboten werden kann. Die Nähe zu der Pflegeeinrichtung soll auch die umliegenden Wohnungen für Senioren attraktiv machen.

Die Errichtung einer bedarfsgerechten und gut erreichbaren Pflegeeinrichtung entspricht insbesondere den Zielen 8.1 (Soziales) Abs. 1 und 2 LEP sowie den Grundsätzen 1.4 (Daseinsvorsorge und demographischer Wandel) 01 und -02 RP1.

Im Hinblick auf die o.g. Festlegungen werden die Planungen im Sinne einer flächensparenden und sozialen Entwicklungsplanung befürwortet.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains, was im Bebauungsplan auch dargestellt ist. Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflußflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Den Stellungnahmen der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Von der Planung sind das Baudenkmal „Schloßturm“ sowie Bodendenkmäler (archäologische Befunde verschiedener Zeitstellungen im Bereich der Altstadt) betroffen, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. Zur räumlichen Inszenierung sollen die Straßen auf das Baudenkmal „Schloßturm“ ausgerichtet werden. Die aufgeweitete Haupterschließungsstraße soll um den Turm herum einen Platz bilden.

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehene Planung wird grundsätzlich befürwortet. Die Planung entspricht auch den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zum Überschwemmungsgebiet und Denkmalschutz dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts- und Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall erhebt die höhere Landesplanungsbehörde keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der angesprochenen Fachbehörden wurden eingeholt und haben Eingang in die Planung gefunden.*

#### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 18.03.2024**

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung zum Überschwemmungsgebiet und Denkmalschutz weiterhin dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschafts- und Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen. In diesem Fall erhebt die höhere Landesplanungsbehörde nach wie vor keine Einwände.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahmen der angesprochenen Fachbehörden wurden eingeholt und haben Eingang in die Planung gefunden. Seitens der Behörden besteht nun Einverständnis mit der Planung.*

#### **Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain, Aschaffenburg**

##### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 06.11.2023:**

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahmen der Fachbehörden wurden eingeholt und haben Eingang in die Planung gefunden.*

##### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 19.03.2024**

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahmen der Fachbehörden wurden eingeholt und haben Eingang in die Planung gefunden. Seitens der Behörden besteht nun Einverständnis mit der Planung.*

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

##### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 10.11.2023:**

Die Stadt Würth am Main beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossquartier“. Ziel ist die Erschließung des ehemaligen, industriell genutzten SAF Gelände für die Wohnnutzung und für ein Pflegeheim.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. SAF in Würth am Main waren betreiberveranlasste Untersuchungen durchgeführt worden, welche einen Anfangsverdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergeben haben. Die Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen reichen demnach bis in die gesättigte Bodenzone. Aus den Akten gehen mehrere Gutachten zu Bodenuntersuchungen und -sanierungen hervor, die unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung verfasst und die bodenschutzrechtlichen Maßnahmen dementsprechend bewertet haben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ sieht eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen vor, so dass es hinsichtlich der Belastungen zunächst einer gutachterlichen Neubewertung

bedarf. Die Unterlagen sind hierzu noch zu ergänzen. Wir empfehlen als Grundlage die bereits durchgeführten Untersuchungen zu sichten und zusammenzustellen.

Zudem sind keine Festsetzungen oder Hinweise in Bezug auf den Umgang mit Bodenaushub im Bebauungsplan enthalten. Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731, sowie DIN 18915 zu beachten.

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

*Beschluß:*

*Die Hinweise werden als Festsetzungen in die Planung übernommen.*

Die unter 6.3 aufgeführte Begründung ist nicht ausreichend, um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung feststellen zu können. Entgegen der Annahme muss durch die Umnutzung mit einer Mehrbelastung für das Kanalnetz gerechnet werden. Es sind zudem keinerlei Aussagen getroffen, was für ein Kanalnetz vorgesehen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Trennsystem vorzusehen. Wenn Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) nachzuweisen. Bezüglich der zusätzlich anfallenden EW ist die Stellungnahme der AMME einzuholen.

Die unter 6.3 aufgeführte Begründung ist nicht ausreichend, um eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung feststellen zu können. Der Bauleitplanung muss ein Erschließungskonzept zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Das bestehende Gelände hat einen gültigen Bescheid bis 30.06.2024 zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Main. Aufgrund der Nutzungsänderung/Abrisse sind die zugrunde gelegten Annahmen für den Bescheid nicht mehr aktuell. Gemäß aktuell gültigem Bescheid sind bis 31.12.2023 entsprechende Antragsunterlagen für die Niederschlagswassereinleitung am Landratsamt Miltenberg einzureichen. Inwiefern sich die geplante Zweiteilung der Bebauung wasserrechtlich umsetzen lässt, ist zu prüfen.

Wir verweisen hierzu auch auf ein bereits stattgefundenes Abstimmungsgespräch mit dem Planungsbüro FKS vom 15.02.2023. Hier wurden bereits wichtige Bestandteile der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung besprochen, welche sich leider nicht in der aktuellen Planung wiederfinden.

*Beschluß:*

*Inzwischen liegt eine mit dem WWA und der AMME abgestimmte Tiefbauplanung vor, deren Realisierung im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird.*

Die vorgesehenen Gründächer werden begrüßt und tragen zu einem deutlich reduzierten Anfall an Niederschlagswasser und einem klimawandelangepassten Stadtklima bei.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Wir empfehlen zudem, die geplanten Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.“

*Beschluß:*

*Auf einen versickerungsfähigen Bodenaufbau wird aus folgenden Gründen verzichtet:*

*Die bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung des Erschließungsgebietes durch das Gutachten vom 23.01.2024 der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (GGC) kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, „(...) dass die Versickerung durch die Auffüllungen aus Vorsorgegründen nicht zulässig ist. Die unterlagernden Auesedimente weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf und würden zu Stauanässe führen. Nach Ansicht des Verfassers ist anfallendes Niederschlagswasser einer geordneten Vorflut zuzuführen. Eine Einleitung in den Main ist zu prüfen. Alternativ ergibt sich eine Rückhaltung mit Drosselablauf, ggf. mit Zwischennutzung (Brauchwasser, Grünflächen).“*

Das Plangebiet liegt vollständig im mit Verordnung vom 11.07.1994 festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Um die Stadt Würth vor dem Mainhochwasser zu schützen, wurde eine staatliche Hochwasserschutzanlage errichtet. Diese schützt auch das Plangebiet. Die Einschätzung, ob eine Ausnahme nach §78 WHG erforderlich ist, obliegt der Kreisverwaltungsbehörde. In der Begründung sind keine Passagen zur Hochwasserschutzanlage aufgeführt. In den Planunterlagen ist zumindest der 5m-Schutzstreifen, wie beim Scoping-Termin gefordert, eingezeichnet. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und eine Zufahrt zu ermöglichen.

*Beschluß:*

*Es wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, welche die Vorgaben des WWA umsetzt.*

Die Hochwasserschutzanlage des Freistaat Bayern wird durch den Bebauungsplan voraussichtlich beeinträchtigt werden, da zum einen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Auffüllungen und ggf. Abgrabungen bis zu 1 m zulässig sind. Hier wird nicht ersichtlich, inwiefern sich dies auf die Hochwasserschutzanlage auswirkt. Ggf. wird die Statik beeinflusst. Jegliche Geländeänderungen innerhalb des 5m-Schutzstreifens sind vorerst mit ausreichenden Nachweisen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

*Beschluß:*

*Unter Abschnitt IV.A.5. Aufschüttungen und Abgrabungen wurde eine Festsetzung aufgenommen, daß die Standsicherheit der Hochwasserschutzwand durch Geländeänderungen oder Stützmauern nicht beeinträchtigt werden darf.*

Zum anderen ist ein Treppenaufgang/Rampe im südöstlichen Bereich der Hochwasserschutzanlage verzeichnet. In der Begründung ist keinerlei Aussage hierzu enthalten. Wie bereits beim Scoping-Termin am 22.06.2022 mitgeteilt, stellt ein solcher Eingriff eine massive Schwächung der Hochwasserschutzanlage dar, welche zunächst durch ein Ingenieurbüro geplant werden muss. Dabei sind die Statik und die einschlägigen Regelwerke für den Bau von Hochwasserschutzanlagen zu berücksichtigen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist zudem §78 ff WHG zu beachten. Für bauliche Veränderungen an der Hochwasserschutzanlage ist im Vorfeld die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamts einzuholen.

*Beschluß:*

*Es wird dem Vorschlag des WWA gefolgt und der Fußgängerüberweg aus der Planung genommen.*

Zudem sind keinerlei Angaben zu der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung enthalten, welche nach vor hergehenden Abstimmungsgesprächen die Hochwasserschutzanlage durchqueren sollte. Auch dies ist im Vorfeld abzustimmen.

Der Bebauungsplan ist daher insoweit anzupassen und entsprechende Hinweise aufzunehmen.

*Beschluß:*

*Die Aufdimensionierung der Durchquerung der Hochwasserschutzanlage ist prinzipiell möglich. Hierzu werden vom Ing. Büro FKS dem WWA Aschaffenburg noch Ausführungspläne vorgelegt. Ein Abstimmungsgespräch hierzu hat bereits stattgefunden. Da die Baumaßnahme einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf reicht es aus, daß diese Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren vorliegt. Sie wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.*

Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Bei einer Flächengröße wie dieser sollten die Belange möglichst berücksichtigt werden. Wir verweisen hierzu auf die entsprechenden

Informationsbroschüren. Insbesondere Starkregenereignisse und entsprechende Überflutungen können überall auftreten. Daher empfehlen wir folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sokkelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

*Beschluß:*

*Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

In den Unterlagen sind keine Angaben zum allgemeinen Grundwasserschutz enthalten. Diese sind auch ohne zu erwartenden Grundwassereinfluß in die Pläne als Hinweise aufzunehmen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.“

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

*Beschluß:*

*Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.*

Gegen den Bebauungsplan bestehen noch wasserwirtschaftliche Bedenken, die in der weiteren Planung konkretisiert werden müssen.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind die obigen Ausführungen zu beachten und entsprechende Unterlagen (Altlastenbeurteilung, Erschließungskonzept inkl. Niederschlagswasser, Konkretisierung zur Hochwasserschutzanlage) zu ergänzen.

*Beschluß:*

*Hinsichtlich der Bedenken wird auf die Abwägung der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung verwiesen.*

### **Stellungnahme förmliche Beteiligung vom 02.04.2024**

Altlasten und Bodenschutz

Zu den Grundlagen wurde bereits mit Schreiben vom 10.11.2023 Stellung genommen. Mit beiliegendem Gutachten wurden eine erneute Bewertung hinsichtlich des veränderten Wirkungspfad durch das Büro GGC vorgenommen. Eine Gefährdung des Wirkungspfad Boden-Mensch kann dem Gutachten zufolge nicht vollständig ausgeräumt werden. Aus fachlicher Sicht kann den Aussagen des Gutachters grundsätzlich gefolgt werden. Die rechtliche Beurteilung obliegt der Kreisverwaltungsbehörde/ Gesundheitsamt.

Es sind bisher keine Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan zu der bestehenden Bodenverunreinigung enthalten. Dies sollte entsprechend textlich oder zeichnerisch aufgenommen werden.

Der Gutachter schlägt eine rasterförmige Beprobung für das geplante Areal vor. Dieser Vorgehensweise kann grundsätzlich gefolgt werden. Jeglicher Bodenaushub ist aufgrund der teilweise hohen Belastungen entsprechend zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Beurteilung von Bodenaushub unterliegt dem Abfallrecht und ist mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 5 folgende Festsetzungen aufzunehmen:

„Aufgrund der nachgewiesenen, schädlichen Bodenveränderungen sind sämtliche Erdarbeiten durch einen Gutachter zu begleiten.“

„Für Erdaushub- und Bodenarbeiten ist eine rasterförmige Beprobung gemäß Vorschlag eines Gutachters unter Berücksichtigung der Regelungen nach LAGA PN98 durchzuführen.“

„Anfallender Bodenaushub ist entsprechend der Deklaration fachgerecht zu entsorgen.“

#### *Beschluß:*

*Der Festsetzungsvorschlag wird in den Bebauungsplan übernommen, jedoch nicht unter Punkt 5. Aufschüttungen und Abgrabungen, sondern unter Punkt 9. Bodenschutz.*

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.

Ein Bodenauftrag bis zur Grabtiefe von Kindern im Bereich von Kinderspielplätzen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausreichend.

#### *Beschluß:*

*Nach Rücksprache mit WWA, Herrn Stang ist die Stellungnahme so zu verstehen, dass dies in den Zuständigkeitsbereich des Gesundheitsamtes fällt. Nachdem seitens diesem keine Bedenken bestehen, wenn ein Oberbodenauftrag bis in Grabungstiefe von Kindern im BBP festgesetzt wird, besteht Einverständnis mit der Vorgehensweise.*

#### Abwasserentsorgung

Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die Abwasserentsorgung mit der AMME abgestimmt. Es unterliegt der Kommune und dem Betreiber des Abwassernetzes alle Bauteile nach den anerkannten Regeln der Technik zu betreiben. Inwiefern das Kanalnetz und die zugehörigen Anlagen dem erhöhten Abwasseranfall entsprechen, ist eigenständig zu prüfen. In den Antragsunterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Schmutzwasserleitung durch die Hochwasserschutzwand enthalten. Diese soll von DN150 auf DN200 vergrößert werden. Ohne aussagekräftige Planunterlagen und entsprechender Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt kann dieser Maßnahme nicht zugestimmt werden.

#### *Beschluß:*

*Hierzu fand am 30.04.2024 ein Abstimmungstermin statt, bei dem die vorgelegten Planunterlagen für ausreichend befunden wurden. Da die Erschließung ohnehin einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, wird der noch offene Punkt der Aufdimensionierung der Durchführungen durch die Hochwasserschutzwand geklärt. Hierzu legt das Ingenieurbüro FKS dem WWA und dem LRA Miltenberg die geforderte Detailplanung für die Aufdimensionierung vor.*

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nicht abschließend geklärt. Aktuell wurden entsprechende Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Verfahren zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Main vorgelegt. Hierzu besteht noch Abstimmungsbedarf, wie das Niederschlagswasser durch die Hochwasserschutzwand geführt wird. Die Stadt Würth ist für den Betrieb und Unterhalt der Anlage verantwortlich. Folglich ist zu klären, wie mit den neu geplanten Anlagen in Bezug auf den Betrieb der Hochwasserschutzanlage umgegangen werden soll. Die Bauteile stellen einen sicherheitsrelevanten Bestandteil der Hochwasserschutzanlage und sind entsprechend im Betriebsplan aufzunehmen.

#### *Beschluß:*

*Die Aufdimensionierung der Durchquerung der Hochwasserschutzanlage ist prinzipiell möglich. Hierzu werden vom Ing. Büro FKS dem WWA Aschaffenburg noch Ausführungspläne vorgelegt. Ein Abstimmungsgespräch hierzu hat bereits stattgefunden. Da der BBP zur Rechtskraft eine wasserrechtliche Genehmigung braucht, reicht es aus, dass diese Ausführungsplanung zur wasserrechtlichen Genehmigung vorliegt. Sie wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.*

#### Hochwasserschutzanlage

In der Begründung wird beschrieben, dass auf den Durchbruch in der Hochwasserschutzwand verzichtet wird. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Die jetzt geplante Treppe mit Aussichtsplattform ist nicht mit dem WWA abgestimmt, wie in der Begründung beschrieben. Wir empfehlen jegliche bauliche Veränderung an der Hochwasserschutzanlage nicht über den Bebauungsplan zu regeln und grundsätzlich zu vermeiden. Solange die Erschließung für Fußgänger Bestandteil des Bebauungsplans ist, müssen entsprechende Planunterlagen, Erläuterungen und Abstimmungen mit dem WWA stattgefunden haben.

Grundsätzlich sind Veränderungen an der Hochwasserschutzanlage nur in begründeten Ausnahmefällen zustimmungsfähig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit einer Erschließung für Fußgänger über/durch die Hochwasserschutzanlage. Die Stadt Würth ist für den Betrieb der Hochwasserschutzanlage zuständig. Auch für diese Planung wäre die Betriebsanweisung durch die Stadt anzupassen.

*Beschluß:*

*Es wurde bereits dem Vorschlag des WWA gefolgt und der Fußgängerüberweg aus der Planung genommen. Auch die im Entwurf vorgesehene Aussichtsplattform entfällt nun ersatzlos und hiermit auch die Festsetzung II. A. 4. Gehweg. Falls erforderlich, wird hierfür außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt, in dem der erforderliche Detaillierungsgrad der Planung erreicht wird.*

Die Erschließung für Ab- und Niederschlagswasser ist noch nicht abschließend geklärt. Es ist zu beachten, dass sich bei der Planung dieser Anlagen noch Änderungen ergeben können, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

*Beschluß:*

*Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Klärung wird außerhalb der Bauleitplanung herbeigeführt.*

Abschließende Beurteilung

Gegen den Bebauungsplan sprechen noch wasserwirtschaftliche Bedenken. Wir empfehlen der Stadt Würth, die Pläne der Erschließung für Fußgänger, sowie der Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung in einer Besprechung gemeinsam zu erörtern.

*Beschluß:*

*Ein Termin hierzu hat mit dem Ing. Büro FKS stattgefunden, bei dem die Bedenken grundsätzlich ausgeräumt werden konnten. Die weitere Klärung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.*

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München**

#### **Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 23.10.2023**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-6-6220-0013: „Archäologische Befunde im Bereich der ehem. mittelalterlichen Burg und des frühneuzeitlichen Schlosses in Würth a. Main.“ V D-6-6220-0010: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Würth a. Main.“

D-6-6220-0011: „Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung in Würth a. Main mit hölzerner Vorgängerbefestigung.“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die o.g. Planung berücksichtigt Lage und Ausdehnung der derzeit bekannten Bodendenkmäler im Planentwurf. Auch wird in den schriftlichen Ausführungen auf Absprachen mit der Abteilung Bodendenkmalpflege des BLfD hingewiesen und diese im Verfahrensverlauf gewürdigt. Weiterhin besteht bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG zur Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung mittels Sondagen (Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 14.12.2022, Az. 51-324-DSchG-108-2022-1). Allerdings wurden bisher noch keine der Auflagen des genannten Bescheids erfüllt, bzw. denkmalfachliche Maßnahmen durchgeführt, die gem. Bescheid Voraussetzung für die bauseitige Nutzung des Bereichs der Planung wären. Bevor die Auflagen des genannten Bescheids nicht erfüllt wurden, ist im Bereich der o.g. Planung weiterhin für jegliche Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, worauf entsprechend im Bebauungsplan hinzuweisen ist.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die archäologischen Voruntersuchungen wurden inzwischen in Abstimmung mit dem BLfD in den nicht überbauten Bereichen des Baugrundstücks vorgenommen.*

Wir bitten Sie ergänzend zu den Ausführungen betreffend der Bodendenkmalpflege folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

*Beschluß:*

*Der Vorschlag wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.*

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

*Beschluß:*

*Die genannten Vorgaben sind erfüllt und umgesetzt.*

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_b\\_roschuere\\_kommunalebauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_b_roschuere_kommunalebauleitplanung.pdf)).

*Beschluß:*

*Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung ist bereits erfolgt.*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

*Beschluß:*

*Die Eingriffe werden auf das absolut notwendige Maß reduziert. Daher wird auch auf die Errichtung von Kellern verzichtet.*

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_and\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

*Beschluß:*

*Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Bündnis Wörther Schloß, Udo Keller, Wörth a. Main**

#### **Stellungnahme vom 02.04.2024**

Hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegende Planung „Schlossquartier“. Wesentliche öffentlich relevante Belange sind hier bzw. werden nicht berücksichtigt. Eine Rechtskraft der Planung kann deshalb zu diesem Zeitpunkt nicht erwirkt werden. Dies, da hierzu bisher wesentliche Grundlagen nicht ermittelt wurden. Siehe u. a. Stellungnahmen Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt und Denkmalamt.

Versäumt wurde es gemäßige Stellungnahme des WWA die geforderten Nachweise zur Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser, zur Retention, zur Versickerung und zum Umgang mit Starkregenereignissen zu erbringen. Auch die Fragestellung zum Umgang mit Altlasten ist nicht geklärt.

*Beschluß:*

*Die Behauptungen sind unzutreffend. Sowohl in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie im förmlichen Beteiligungsverfahren nach §4 Abs. 2 BauGB wurden das Landratsamt, das Landesdenkmalamt (mit den beiden Zuständigkeiten für Boden und Baudenkmäler) sowie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg als auch das Gesundheitsamt und die Fachstelle Bodenschutz des LRA MIL beteiligt.*

*Insbesondere die vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange dient zur Ermittlung der Vorgaben der Behörden.*

*In der Tiefbauplanung des Büros FKS wurden sämtliche Auflagen sowohl des WWA Aschaffenburg als auch des Abwasserzweckverbandes AMME umgesetzt. Mit der Thematik des Umganges mit Altlasten wurde die Gesellschaft für Geo und Umwelttechnik Consulting mbH, kurz GGC, aus Aschaffenburg betraut. Das Gutachten hat sämtliche Fragestellungen hierzu beantwortet und es konnte durch Beprobungen Einigkeit mit den Fachbehörden hergestellt werden, dass keine Bedenken bestehen. Auflagen für den Umgang mit belastetem Aushubmaterial fanden Eingang in die Festsetzungen. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wird in Bereichen, die nicht versiegelt werden und potenziell Kinder spielen können, ein Bodenauftrag mit unbelastetem Oberboden vorgenommen. Die Frage der Altlasten ist damit vollständig geklärt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerung. Aufgrund der Bodenbelastung ist eine Versickerung nicht angeraten. Wegen der Bodendenkmäler werden die meisten Gebäude höher als das vorhandene Gelände eingestellt, Keller sind nicht geplant. Hiermit erfolgt ein guter Schutz gegen Starkregenereignisse. Da das Gelände bereits bebaut war, ist auch nicht mit einer höheren Belastung der Umgebung mit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen zu rechnen.*

Versäumt wurde es bisher eine denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, also eine unabhängige denkmalrechtlich geforderte archäologische Untersuchung des gesamten Areals des Bodendenkmals Schloss durchzuführen. Hier kommt in vollstem Umfang das DSchG zur Anwendung, nicht nur in Bezug auf das Bodendenkmal, auch in Bezug auf das Neu-Bauen in Nachbarschaft denkmalgeschützter Bausubstanz bzw. im Altstadtzusammenhang. Im Moment betreibt der Investor zwar selbst Untersuchungen des Schlosskernbereichs, hier stellt sich allerdings die Frage, ob die Ergebnisse dann tatsächlich objektiv und belastbar oder eben evtl. interessengeleitet sind.

*Beschluß:*

*Auch hinsichtlich der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit irrt der Beschwerdeführer. Inzwischen wurden die Auflagen des LfD, Abteilung Bodendenkmalpflege für die Bauphase 1 umgesetzt und mit großem Aufwand die Schürfe durchgeführt. Die Schürfe werden zwar vom Investor bezahlt und nicht vom Steuerzahler, die Büros wurden jedoch vom LfD genannt und sind als fachkundig anerkannt. Die Behauptung, dass der Investor die Untersuchungen selbst betreibt, sind also ebenfalls unsachlich. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem LfD zugeleitet und die Grabungen laufen in enger Abstimmung mit der Fachbehörde. Bei dem LfD wird man wohl von einer objektiven Institution ausgehen können.*

*Auch vermischt der Beschwerdeführer hier zwei völlig unterschiedliche Belange des Denkmalschutzes. Bei der Bodendenkmalpflege geht es um die Sicherung und Bewahrung von Bauresten, die unter der Erde liegen. Diese haben schon aufgrund ihrer Eigenschaft des im Boden Liegens keine*

*dreidimensionale Wirkung. In der Regel hat die Bodendenkmalpflege überhaupt kein Interesse an dem „Zu Tagefördern“ dieser Reste, weil das in der Regel nicht gut für diese Anlagen ist.*

*Der Fachbereich Baudenkmalpflege, der insbesondere vom Bauen im Nahbereich des Turmes betroffen ist, hat Stellung zu der Planung genommen. Die Vorgaben der Geschossigkeit der Baukörper neben dem Turm wurden umgesetzt. Ansonsten besteht seitens der Baudenkmalpflege Einverständnis mit der Planung.*

*Hierzu zählt auch der Anschluss an das Ensemble Altstadt Wörth. Mitnichten wurden hier die Vorstellungen des Investors umgesetzt. Die ursprünglich vorgesehenen, freistehenden Einzelbaukörper wurden durch eine kleinkörnige Bebauung ersetzt, wie sie nun geplant ist. Ein filigranes Regelwerk sichert die Planung ab. Städtebaulich ist der Turm freigestellt und inszeniert. Er ist Dreh- und Angelpunkt der Anlage.*

Versäumt wurde es ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das die durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehrsbelastung ermittelt. Hierzu besteht gemäß Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) vom 26.06.2023 eine Pflicht. Diese Versäumnisse sind als gravierend zu erachten.

*Beschluß:*

*Auszug aus dem Urteil des Bayer. VGH:*

*„Setzt ein Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche neben einem Wohngrundstück fest, kann nach Maßgabe von § 2 Abs. 3 BauGB nur dann auf die Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte verzichtet werden, wenn schon nach der Zahl der täglich zu erwartenden Kfz-Bewegungen im Hinblick auf die konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeits/Bagatellgrenze überschreiten. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)“*

*Für die Landstraße wurde für das Schallgutachten eine Verkehrszählung durchgeführt. Sie ergab einen DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr) von über 4.000 Fahrzeugen pro Tag. Schon allein aus dieser Tatsache wird klar, dass der Ziel- und Quellverkehr in und aus dem Gebiet über die Planstraße A unerheblich sein werden in Bezug auf die Verkehrsbelastung der Landstraße, da überschlägig ermittelt ca. 90 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> entstehen zuzüglich der Nutzung des Pflegeheims und der noch nicht bekannten Nutzung des bestehenden Gebäudes an der Landstraße. Letzteres besteht bereits und ist daher nicht dem neu entstehenden Verkehr hinzuzurechnen. Die Rathausstraße ist nur für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge geöffnet, daher wird über diese Straße auch kein Verkehr aus dem Gebiet abfließen. Überschlägig ist daher mit 200-250 Fahrzeugen zu rechnen, was 5-6% der Verkehrsmenge auf der Landstraße entspricht. Dies ist als geringfügig zu beurteilen. Die Einschätzung des Beschwerdeführers ist daher unsachlich. Ein Versäumnis, wie unterstellt, liegt demnach nicht vor. Im Übrigen ist das Urteil nicht auf den Geltungsbereich anzuwenden, da keine neue Straße neben ein Wohngebäude gebaut wird.*

Wir finden es als kultur- und geschichtsbewusste Wörther Bürger beschämend, wenn der prominenteste Ort, ja die Keimzelle unserer Wörther Stadtgründung, nämlich das Stadtschloss mit beliebiger, austauschbarer Investorenbebauung einfach rücksichtslos überbaut wird. Ein Investor hat faktisch nur 3 Interessen: 1. So billig wie möglich zu bauen, 2. So teuer wie möglich zu verkaufen und 3. Das Grundstück so maximal wie möglich auszunutzen. Diese Rücksichtslosigkeit ist Grundlage und Programm der vorliegenden Planung und unsere Stadt wird auf unsere Kosten geschichts- und geichtslos.

*Beschluß:*

*Hier trägt der Beschwerdeführer unsubstantiiert vor und ergeht sich in Unterstellungen. Wie oben ausgeführt gab es eine lange Planungsphase, in die auch der Sanierungsberater der Stadt Wörth am Main, Architekt und Stadtplaner aus Darmstadt, der über ein großes berufliches Renommee (Wettbewerbserfolge, Auszeichnung und Mitglied etlicher Jurien) verfügt, involviert war. Die vorliegende Planung ist eben nicht das Günstigste, was man bauen kann. Insbesondere die Silhouette zum Main setzt in moderner Form die Kleingliedrigkeit der Altstadt fort. Eine Gewinnerzielungsabsicht und deren Erfolg ist Grundlage marktwirtschaftlichen Handelns und nicht Rücksichtslosigkeit. Welche Kosten entstehen führt das Bündnis nicht aus – die Kostenübernahme der Planung und Erschließung liegen beim Investor und nicht bei der Stadt.*

*Zudem führt das Bündnis nicht nachvollziehbar aus, worin die vermeintlichen gestalterischen Defizite liegen. Daher kann hierzu auch keine tiefergehende Abwägung erfolgen, als dass es sich um eine Privatmeinung handelt.*

Zur Bedeutung des Ortes: Ohne Burg keine Stadt- die Mitte des 13. Jahrhunderts errichtete Wasserburg ist Ausgangspunkt der Stadtgründung, die Siedlung wurde im Schutz der Burg erst möglich. Die Burg steht an der höchsten Stelle, ist gleichzeitig Stadtkrone und Zielpunkt. Die Rathausstraße der Altstadt, aber auch alle außerörtlichen Zugangsstraßen (Odenwaldstraße und Landstraße) fluchten und zielen genau auf diesen Punkt des Schlosses.

*Beschluß:*

*Die historischen Bezüge sind bekannt und berücksichtigt. Tatsächlich fluchtet die Odenwaldstraße im Gegensatz zur Landstraße auf das Schloß. Der Turm wird wie ausgeführt freigestellt und ist zentrales städtebauliches Element, sodaß die historische Blickverbindung erhalten bleibt.*

Eigentum verpflichtet: Fas 800 Jahre Wasserburg- bzw. Schlosskontinuität an diesem Ort. Die verschiedenen vielschichtigen Bauphasen, bedeutend der Umbau in der Renaissance, letzter herrschaftlicher Umbau im 18. Jhd., aber auch insbesondere der Erhalt und die Kontinuität des Schlosses während der Fabriknutzung zeugen vom Stellenwert. Auch der explizite Wiederaufbau nach dem Brand Anfang des 20. Jhds. während der Fabriknutzung. Auch ein Investor im Jahre 2024 ist hier der Kontinuität und Besonderheit dieses Ortes verpflichtet. Diese vereint sich im immer noch erhaltenen Bodendenkmal und muss weiterhin ablesbar bleiben. Es kann nicht sein, dass unsere Stadtgeschichte im Zuge einer Gewinnmaximierung mit Füßen getreten wird. Das wäre in der Tragweite mit einer Überbauungsfreigabe unseres Bodendenkmals Kastell vergleichbar.

*Beschluß:*

*Die Denkmalpflege hat Interesse an baulichen Denkmalen, nicht an Rekonstruktionen. Mit dem Untergang des Denkmals besteht es auch nicht mehr. Es ist bekannt, dass weite Bereiche des ehemaligen Schloßgrundrisses bereits mit gewerblichen Nutzungen überbaut waren. Das Bodendenkmal war und wird nicht sichtbar bleiben, dies ist auch nicht im Interesse der Bodendenkmalpflege. Die Vorgaben der Fachbehörde wurden umgesetzt. Hier sind also keine weitergehenden Maßnahme erforderlich.*

Städtebau: Die geplante rücksichtslose Überbauung des Bodendenkmals sowie die unverhältnismäßigen Großstrukturen im Altstadtkontext sind städtebaulich ein Supergau. Die im Bebauungsplan mit einer roten Linie eingetragene Eingrenzung des Bodendenkmals darf nicht ignoriert werden und muss sich in einer Neubebauung wahrnehmbar abzeichnen. Warum wird die Großstruktur aus den 70er Jahren erhalten, das ist der größte Störfaktor (im Plan bezeichnet mit 1 und 2). Diese müsste eigentlich durch eine passendere Neubebauung ersetzt werden. Warum wird stattdessen der Schlossbereich überbaut. Eine Überbauung, insbesondere des Schlossgebäudekernbereichs führt unweigerlich zu dessen Zerstörung. Im Boden ist das Denkmal in seiner Vielschichtigkeit aber noch komplett vorhanden. Hier sind neben dem eigentlichen noch vorhandenen Gebäudegrundriss auch ein Ziehbrunnen (besonders denkmalrelevant) sowie 2 große Tonnengewölbekeller belegt. Wenn man schon ein neues großes dreiflügeliges Gebäude zu erstellen beabsichtigt (im Plan bezeichnet mit 7), warum handhabt man das nicht als Rekonstruktion des Schlosses? Der Schlossturm geht völlig in dieser blockhaften Umgebungsbebauung unter, ist nur noch hohles Versatzstück. So wie die Namensgebung als sogenanntes „Schlossquartier“ (wohlgemerkt ohne Schloss) nur noch vermarktungsförderliches Versatzstück ist.

*Beschluß:*

*Eine Rekonstruktion ist wie oben ausgeführt weder Ziel der Denkmalpfleger noch des Städtebaus. Eine Bebauung auf dem Grundriss des Schlosses würde eine Erschließung und einen Anschluss an die Altstadt unmöglich machen. Auch würde hierdurch ein frei in die Landschaft ragender Großbaukörper entstehen, der den Turm vollständig umschließt. Dies würde der Argumentation des Beschwerdeführers auch entgegenlaufen. Ressourcenschonender Umgang sowohl mit Bausubstanz als auch mit Grund und Boden sind Handlungsgebote für eine Kommune und auch für Stadtplaner im frühen 21. Jhd. Entsprechend diesen Vorgaben hat man sich dafür entschieden, die vorhandene Halle zu erhalten, die ebenfalls ein Zeugnis der Geschichte des Ortes ist, das der Beschwerdeführer jedoch ausradiieren möchte.*

Bauen und Bewahren darf sich nicht ausschließen, sondern muss hier an diesem besonderen Ort Hand in Hand gehen. Nicht Bauen und Zerstören, so wie erst um das Jahr 2000 (!) der noch komplett vorhandenen Südostflügel (Pallas) unter fadenscheiniger Begründung abgebrochen wurde. Wenn Bodenverseuchung den Abbruch eines Schlossgebäudes rechtfertigt, dürfte es bundesweit kein einziges Denkmal bzw. Industriedenkmal mehr geben. Vertritt die Stadt nicht die Interessen der Bürger, sondern nur die Interessen des Investors? Eine ausführliche Abhandlung über das Stadtschloß liegt uns Dank der unermüdlichen im Main-Echo veröffentlichten Recherche und Aufarbeitung von Herrn Jürgen Schreiner vor. Auch eine Online-Petition hat sich eindeutig für den Erhalt, ja sogar für die Rekonstruktion ausgesprochen.

*Beschluß:*

*Wie oben ausgeführt, ist das Denkmal untergegangen und Denkmalpflege beschäftigt sich nicht mit Rekonstruktionen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, neue Qualitäten und Räumlichkeiten sowie bezahlbaren Wohnraum für die Bürger der Stadt Würth und des Umlandes zu schaffen.*

*Im übrigen wendet sich der Stadtrat scharf gegen die angedeutete Unterstellung, in seiner Arbeit nicht dem Gemeinwohl zu dienen. Als demokratisch legitimes und berufenes Entscheidungsgremium hat er in einem mehrjährigen Abstimmungsprozeß die Interessen der Stadt vertreten und eine deutliche Verbesserung der Planung gerade in Hinblick auf die Kleingliedrigkeit der Bebauung erwirken können. An der Stellung des Stadtrates und seiner Meinungsbildung hat auch die angesprochene Online-Petition nichts geändert.*

Gegebenenfalls ist hier im schlimmsten Falle, sollte die Planung in genau dieser rücksichtslosen Form weiter betrieben werden, ein Normenkontrollverfahren durchzuführen.

*Beschluß:*

*Dies bleibt dem Einwendungsführer unbenommen. Die Stadt ist davon überzeugt, daß ein Normenkontrollverfahren erfolglos bleiben wird.*

Wir fordern hiermit einen sensibleren Umgang und eine entsprechende Korrektur der Planung. Die Nordwestbereiche der Bebauungsfelder 6 und 7 dürfen das Bodendenkmal Schlosskernbereich nicht überbauen und somit unwiederbringlich zerstören. Dies betrifft auch den in der Planung vorgesehenen Straßen- bzw. Kanalisationsverlauf. Die historische Stadtkontur muss in der Neu-Bepflanzung ablesbar bleiben. Mit Stolz verweisen wir auf die beiden vorhandenen gemalten Stadtansichten im historischen Rathaussaal.

*Beschluß:*

*Wie oben ausgeführt, hat sich die Stadt Würth dazu entschieden, entsprechend heutigen Bedürfnissen einen hochqualitativen Städtebau umzusetzen. Romantisch verklärte Ideen sind keine Basis für guten Städtebau im 21. Jhd. und die Befriedung der Bedürfnisse der Menschen. Im übrigen ist die Überlagerung historischer Schichten in allen menschlichen Siedlungen anzutreffen. Hier wird auf Städte wie Rom und Athen oder den Frankfurter Römer verwiesen.*

*Den Einwendungen kann insgesamt nicht gefolgt werden.*

In diesem Zusammenhang kritisiert Stadtrat Salvenmoser die aus seiner Sicht einseitige und termingesteuerte Berichterstattung des Main-Echo.

## **5.2 Beschlußfassung als Satzung**

### **Sachverhalt:**

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt nicht zu einer erneuten Auslegung des Planentwurfs.

### **Beschluß:**

Der Stadtrat beschließt folgende

**Satzung**  
über den Bebauungsplan der Stadt Würth a. Main  
für das Baugebiet „Schloßquartier“

Die Stadt Würth a. Main erläßt aufgrund der §§ 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, folgende

**Satzung**

§ 1

Für die städtebauliche Ordnung des Baugebiets „Schloßquartier“ in der Stadt Würth a. Main ist der Bebauungsplan vom 16.05.2024 maßgebend.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Begründung ist Bestandteil dieser Satzung. Er liegt im Rathaus, Zimmer 25, während der öffentlichen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

§ 3

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Würth a. Main rechtsverbindlich.

Würth a. Main, den 16.05.2024  
Stadt Würth a. Main

Andreas Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

**Einstimmig beschlossen**

### **5.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes**

---

**Beschluß:**

*Der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepaßt.*

**Einstimmig beschlossen**

### **6. Bekanntgaben**

---

Bgm. Fath-Halbig gibt folgendes bekannt:

- Zu den zwischen Juli und November geplanten Baumaßnahmen an der Anschlußstelle Nord der B469 liegen der Verwaltung derzeit keine weiteren Informationen vor.
- Die Stadtbibliothek wird derzeit nach Abschluß der Sanierungsarbeiten eingeräumt und soll voraussichtlich nach den Pfingstferien wieder geöffnet werden. Angesichts der neunmonatigen Schließzeit soll die Gebührenerhebung bei den Nutzern für ein Jahr ausgesetzt werden.
- Für das Röermuseum soll kurzfristig ein Zuwendungsantrag gestellt werden. Das entsprechende Förderprogramm wurde neu aufgelegt und überschneidet sich nicht mit der Unterstützung durch den Bezirk. Allerdings sind die geförderten Maßnahmen bis August 2024 abzuschließen. Näheres wird dem Stadtrat noch mitgeteilt.

### **7. Anfragen**

---

- Auf Anfrage von Stadtrat Denk gibt Bgm. Fath-Halbig bekannt, daß die OGS im kommenden Betriebsjahr voraussichtlich noch im bisherigen Kombimodell weitergeführt wird, da das KoGaBI-Modell nur für die Grundschule gilt und das vorgesehene OGTS-Modell umfangreiche

Veränderungen der Personalstruktur auslöst, die nicht mehr rechtzeitig umgesetzt werden können. Entsprechende Anträge sind beim zuständigen Ministerium bereits gestellt.

- Stadtrat Dotzel regt an, einen Defibrillator zu beschaffen und diesen am Rathaus zu stationieren. Dazu könne ein Förderprogramm des Freistaats in Anspruch genommen werden. Bgm. Fath-Halbig sagt eine entsprechende Überprüfung zu.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Fath-Halbig um 21:15 Uhr die Sitzung des Stadtrates.

Andreas Fath-Halbig  
Erster Bürgermeister

Alexander Englert  
Schriftführung