

## Bauleitplanung der Stadt Erlenbach a.Main

|  |
|--|
| Bebauungsplan<br>"Gewerbegebiet ehemalige Werft "  |
| Behandlung der Anregungen aus dem Verfahren nach<br>§§ 13 u. 13a in Vbdg. mit §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB   |
| Beteiligungsverfahren und Offenlegung vom 28. Mai.2021 bis 28. Juni 2021 einschl.<br>Abwägungsvorschläge |
| Stand 5.10.2021  |

| Lfd.<br>Nr. | Beteiligte Stelle  | Antwort am    | Anmerkung        |
|-------------|--|---------------|------------------|
| 1           | Landratsamt Miltenberg SG 51,<br>Bauleitplanung                | 29.6.2021     |                  |
| 2           | Regionaler Planungsverband - Region 1 -                        | 24.6. 2021    |                  |
| 3           | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege                             | keine Antwort |                  |
| 4           | Industrie- und Handelskammer                                   | 9.6. 2021     |                  |
| 5           | EZV Energie- und Service GmbH<br>Untermain                     | keine Antwort |                  |
| 6           | Markt Elsenfeld  | 25.6.2021     |                  |
| 7           | Markt Eschau   | 18.6. 2021    | keine Anregungen |
| 8           | Markt Mönchberg  | keine Antwort |                  |
| 9           | Stadt Klingenberg  | keine Antwort |                  |
| 10          | Stadt Obernburg  | 25.6. 2021    | keine Anregungen |
| 11          | Stadt Würth  | keine Antwort |                  |
| 12          | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.                      | keine Antwort |                  |
| 13          | Bund Naturschutz in Bayern e.V.                                | keine Antwort |                  |
| 14          | Verein für Landschaftspflege und<br>Artenschutz in Bayern e.V. | keine Antwort |                  |
| 15          | Regierung von Unterfranken                                     | 25.5.2021     |                  |
| 16          | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg                             | 1.7. 2021     |                  |

### Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung

|  |  |               |  |
|--|--|---------------|--|
|  |  | keine Antwort |  |
|--|--|---------------|--|

- keine -



Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg  
51-6102-BP-24-2021-1

Firma  
Diplomingenieure Max Heß & Norbert Bischoff  
Herrn Norbert Bischoff  
Breiter Weg 133  
35440 Linden

**Raumordnung und Bauleitplanung**

Ihr Ansprechpartner:  
Frau Kaiser-Hajek

Zimmer 252  
Telefon: 09371 / 501 375  
Fax: 09371 / 501 79 365  
sabine.kaiser-hajek@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr  
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -  
Ihre Nachricht vom: -

Unser Zeichen: 51-6102-BP-24-2021-1  
Miltenberg, den 29.06.2021

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit  
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ i.d.F. vom 8. April 2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch die Stadt Erlenbach; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).**

1. Landratsamt Miltenberg SG 51, Bauleitplanung  
Schreiben vom 29.6.2021

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Erlenbach a. Main hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ beschlossen. Da die Gebäude im Plangebiet momentan leer stehen, soll das Gebiet städtebaulich weiterentwickelt werden.</p> <p>Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Gelände der Schiffswerft als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Nutzung des Geltungsbereichs entspricht bereits seit Jahren nicht mehr einer Industriegebietsfläche. Städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE). Für den zu überplanenden Bereich wurde zur Sicherung der Bauleitplanung mit Beschluss vom 26. September 2019 eine Veränderungssperre erlassen.</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.</p>   | <p>1. ff<br/>keine abwägungsrelevanten Inhalte</p>  |
| <p><b>A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b><br/>Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u><br/>Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert wurde.</p> <p>Die <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b> wurde zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert.</p> <p>Die <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).</p> <p>Die <b>Planzeichenverordnung (PlanZV 90)</b> vom 18. Dezember 1990 wurde zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.</p> | <p>1. ff<br/>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u><br/> <u>Grundflächenzahl GRZ</u><br/>           Unter Ziff. 2.1 der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie unter „B Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.1“ in der Begründung wird ausgeführt, dass die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt wird. Die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sollen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die GRZ angerechnet werden.<br/>           Diese Festsetzung ist so nicht möglich:<br/>           § 19 Abs. 4 bedeutet eine unmittelbar anzuwendende Anrechnungspflicht der Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen, ohne dass dies im Bebauungsplan bestimmt wird. Dabei knüpft die Regelung an die Festsetzungen des Bebauungsplans über die von den baulichen Anlagen einzuhaltenden Grundflächen iSd § 19 Abs. 2 an.</p>  | <p>1.ff<br/>           Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert:<br/>           „Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.“</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>   |
| <p>Im bisherigen § 17 Abs. 2 BauNVO konnten die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die neue Fassung des § 17 BauNVO sieht anstelle von „Obergrenzen“ „Orientierungswerte“ vor. Bislang liegen uns noch keine Hinweise zum Umgang mit dieser Regelung vor. Eine Festsetzung der GRZ bei 0,8 und einer „Festsetzung“, dass die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzuwenden ist, ist jedoch nicht möglich. Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist. Insofern könnte die GRZ höher festgesetzt werden, dies ist in der Begründung aber entsprechend aufzuarbeiten.</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Begründung wird sinngemäß angepasst.</p> <p>„Da der Bebauungsplan nicht nur für den Bestand sondern auch für Abriss, Neubau und Umnutzung gilt wird die überbaubare Grundstücksfläche für Hochbauten auf die Orientierungswerte der BauNVO (80% der Grundstücksfläche) begrenzt.“</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |
| <p><u>Traufhöhe</u><br/>           Im Bebauungsplan wird eine maximale Traufhöhe definiert. Für eine genaue Festlegung ist jedoch auch ein unterer Bezugspunkt erforderlich.</p>  | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Als unterer Bezugspunkt wird die Geländeoberkante des künftigen Geländes festgesetzt.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>   |
| <p><u>Bauweise, Baulinien und Baugrenzen</u><br/>           Um eine geordnete Bebauung zu erreichen, sollte der Bebauungsplan mit Baufenstern versehen werden.</p>  | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Für den Bebauungsplan gelten die Abstandsregeln der BayBO. Weitere oder geringere Abstände werden nicht vorgesehen.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>   |
| <p><u>Verfahrensvermerke</u><br/>           In den Verfahrensvermerken ist unter Ziff. 1 noch aufzunehmen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt.</p>  | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>   |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>B) Natur- und Landschaftsschutz</b><br/> Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird der Aufstellung unter folgender Auflage zugestimmt:</p> <p>Die Gebäude sind vor Abbruch oder Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu überprüfen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.</p>   | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Einer solchen Festsetzung zum Artenschutz bedarf es nicht. Aktuell ist ein Abbruch von Gebäuden nicht vorgesehen.<br/> Die Beseitigung baulicher Anlagen ist – sofern diese nicht gemäß Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO gänzlich verfahrensfrei ist – mindestens einen Monat vorher der Gemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Vor Ablauf des Monats darf mit der Beseitigung nicht begonnen werden. Im Anzeigeverfahren wird der Artenschutz regelmäßig abgeprüft.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |
| <p><b>C) Immissionschutz</b><br/> Die Stadt Erlenbach beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“. Für das Werftgelände und das von der Bebauungsplan-Aufstellung betroffene Areal nördlich der Betriebsgebäude der Erlenbacher Schiffswerft gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach von 2019 ist das Gebiet, das in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden soll (ca. 4.580 m²), als Industriegebiet (GI) gekennzeichnet. Die tatsächliche Nutzung entspricht laut Begründung zum Bebauungsplan schon lange nicht mehr der eines Industriegebietes, daher soll im Bebauungs- und im Flächennutzungsplan die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgen.</p> <p>Benachbarte Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südlich: Schiffswerft (Industrie)</li> <li>- Nördlich: Wohnbebauung, Weingüter (Mischgebiet)</li> <li>- Östlich: Boardinghouse (geplantes Sondergebiet mit Schutzgrad Mischgebiet)</li> <li>- Westlich: Werftgelände (GI) / Wohnbebauung (MI)</li> </ul> <p>Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes deckt sich mit dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, der vorsieht, dass konfligierende Nutzungen wie Wohnbebauung und Industrie nicht nebeneinander angeordnet werden sollen. Im vorliegenden Fall erfolgt zur Ortslage hin eine Abstufung GI – GE – MI, wodurch Lärmkonflikte durch größere Abstände und Abschirmung vermieden werden.</p> | <p>1.ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/> kein Abwägungserfordernis</p>  |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><u>Maßgebliche Immissionsorte im GE:</u><br/>Betriebsleiterwohnungen werden laut Planentwurf im geplanten GE nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise. Insofern sind nachts innerhalb des Gewerbegebietes keine Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch vorhanden.</p> <p>Als maßgebliche Immissionsorte innerhalb des GE sind Büroräume zu sehen. Für sie sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 BBI. 1 anzusetzen:</p> <p>- Tag / Nacht            65 dB / 50 dB</p> <p>Die DIN 18005 schlägt für GE nachts einen Orientierungswert von 50 dB vor, gemäß UMS des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 24. August 2016 kann der Richtwert von 65 dB(A) aber auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.</p>  | <p>1. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p><u>Maßgebliche Immissionsorte außerhalb des GE:</u><br/>Im Umfeld des geplanten GE befinden sich Wohnnutzungen, denen der Schutzgrad eines <i>Mischgebietes</i> zugeordnet ist, z.B. Villa Mundt und Mainstraße/ Alte Hauptstraße (vgl. Bericht R0148/001-01 der Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG vom 09. Januar 2013 zur Abnahmemessung der Erlenbacher Schiffswerft).</p> <p>In Summe dürfen die Emissionen (=ausgehender Lärm), die sich aus den unterschiedlichen Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ergeben, nicht dazu führen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Sonder- oder Mischgebiet die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchstabe d) TA Lärm überschritten werden (=einwirkender Lärm):</p> <p>- Tags            60 dB(A)<br/>- Nachts        45 dB(A)</p> <p>Der Tagzeitraum beträgt 06:00 Uhr – 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum beträgt 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.<br/>Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.</p> | <p>1. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Hinweis: Bei uneingeschränkter Nutzung des GE in der Nacht wären Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im näheren Umfeld des GE zu erwarten. Ein Nachtbetrieb ist deshalb nur eingeschränkt möglich. Da ein Genehmigungsverfahren in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter C 8.1 für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgeschlossen ist, kann die Nachbarschaftsverträglichkeit von Nachtarbeit im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.</p>   | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>              |

Parkplätze

Private Parkplätze, also Parkplätze, die einer bestimmten Anlage zugeordnet werden können, werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Beim Nebeneinander von Wohngebäuden und privaten Stellplätzen sollten zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums zur Nachtzeit ausreichende Mindestabstände zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächst gelegenen Immissionsort eingehalten werden.

| Parkplatzart<br>Gebietstyp | PKW (ohne<br>Einkaufs-<br>markt) | PKW (mit Ein-<br>kaufsmarkt) | Omnibusse | LKW  |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------|------|
| Mischgebiet                | 15 m                             | 19 m                         | 31 m      | 34 m |

Das Wohngebäude an der Klingenberger Straße 20 besitzt einen Abstand von ca. 22 m zum bestehenden Parkplatz, sodass ein Lärmkonflikt in Bezug auf PKW-Parkplätze aktuell nicht vorliegen sollte.

In Hinblick auf das geplante Boardinghouse könnten ausreichende Abstände zu den Parkplatzflächen durchaus zu berücksichtigen sein.

Öffentliche Parkplätze werden nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19 und damit weniger streng beurteilt.

Anlagen für sportliche Zwecke unter 1.1:

Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 1 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind unabhängig vom Gewerbe- oder Straßenlärm nach den Vorgaben der 18. BImSchV zu beurteilen. Hierbei gelten die Immissionsrichtwerte nach § 2 der 18. BImSchV.

1.ff

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
Für den aktuellen Bauleitplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.

**D) Bodenschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 308, 355/1, 304, 357 (Teilfläche), 360 und 201 (Teilfläche) der Gemarkung Erlenbach.

Diese vorgenannten Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ somit keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Wir weisen darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten.</p> <p>Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.</p>   | <p>1.ff<br/>Das Gelände ist bereits vollständig versiegelt. Boden wird nicht in Anspruch genommen.</p>                                 |
| <p><u>Hinweis:</u><br/>Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.</p> <p>Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.</p> | <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |
| <p><b>E) Wasserschutz</b><br/>Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen und zu beachten.</p>   | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>   |
| <p><b>F) Brandschutz</b><br/>Von Seiten der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.<br/>Im Änderungsbereich des Gewerbegebietes um die Schiffswerft werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände erhoben, da die Wasserversorgung auch durch die Nähe zur Löschwasserquelle Main gesichert und die Sicherstellung der Hilfsfrist in der Regel zu gewährleisten ist. Wir behalten uns vor, im Falle einer Bebauung mit Sonderbauten erneut gehört zu werden.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>   |
| <p><b>G) Gesundheitsamtliche Belange</b><br/>Das Gesundheitsamt hat den vom Büro Bischoff &amp; Heß aus Linden für die Stadt Erlenbach am Main eingereichten Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ geprüft und ist mit der Realisierung einverstanden.<br/>Über die bereits im Plan benannten Regelungen hinaus werden keine weiteren gesundheitsamtlichen-/hygienischen Belange berührt.</p>  | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>   |

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| <b>Stellungnahme</b> | <b>Abwägungsvorschlag</b> |
|----------------------|---------------------------|

|   |      |
|---|------|
| Mit freundlichen Grüßen<br><br>Pache<br>Oberregierungsrat | 1.ff |
|---|------|

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p><b>REGIONALER PLANUNGSVERBAND<br/>BAYERISCHER UNTERMAIN – REGION 1</b></p> | <p>2. Regionaler Planungsverband<br/>25.5.2021</p>  |
| <p>Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1<br/>Bayernstr. 18 • 63739 Aschaffenburg</p>  |   |   |
| <p>Diplomingenieure<br/>Max Heß, Norbert Bischoff<br/>Breiter Weg 133</p>   |   |   |
| <p>35440 Linden</p>   |   |   |
| <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom<br/>25.05.2021</p>   | <p>(Bitte bei Antwort angeben)<br/>Unser Zeichen<br/>610/So.</p>              | <p>☎ (06021) 394<br/>Durchwahl<br/>4 24<br/>Zimmer-Nr<br/>A-3.22<br/>Aschaffenburg<br/>24.06.2021</p> |
| <p><b>Stadt Erlenbach a.Main, Landkreis Miltenberg</b><br/><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“</b><br/><b>beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung</b><br/><b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4</b><br/><b>Abs. 2 BauGB</b><br/><b>Regionalplanerische Stellungnahme</b></p> |   |   |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Grund der aktuellen Kündigung des Norma-Marktes und der Leerstandflächen des bisherigen KiK-Marktes, soll das Gebiet (Flur-Nrn. 308, 355/1, 304, 357 (TF), 360, 201 (TF), Gemarkung Erlenbach; Größe ca. 0,5 ha; baulicher Innenbereich) städtebaulich weiterentwickelt werden.</p> <p>Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Gelände der Schiffswerft als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Nutzung des Geltungsbereichs entspricht bereits Jahren keiner Industriegebietsfläche mehr.</p> <p>Städtebauliche Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentialfläche für den ortsnahen Einzelhandel auch und insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs</li> <li>• Schaffung und Erhaltung ortsnaher Arbeitsstätten</li> <li>• Angebot an ortsnahen Handwerks- und Dienstleistungen</li> </ul> | <p>2. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Nutzungen und Einrichtungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen (insbes. Erotikangebote), sollen ausgeschlossen werden. Die bestehenden, genehmigten Nutzungen sowie die Bestandsgebäude können erhalten bleiben.</p> <p>Gem. „1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)“ sollen im Gewerbegebiet zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li> <li>• Gaststätten</li> </ul>   | <p>2. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p>  | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>              |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag |
|--|--------------------|
| <p>Die Planung steht im Einklang mit den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP1. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung entspricht die Wiedernutzung eines brachliegenden Bereiches insbesondere Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1, wonach die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben soll vor der Ausweisung neuer Baugebiete, sowie Ziel 3.1.2-02 Abs. 3 RP1, wonach die Innenentwicklung im Siedlungsbereich verstärkt werden soll.</p> |                    |
| <p>Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Alexander Legler<br/>Landrat und Verbandsvorsitzender</p>  | <p>2. ff</p>       |



IHK Aschaffenburg | Postfach 10 01 17 | 63701 Aschaffenburg

Bischoff und Heß  
Landschaftsökologie und  
Projektplanung  
Breiter Weg 133  
35440 Linden

**Ihre Zeichen / Nachricht vom**  
/ 25.05.2021

**Ihr Ansprechpartner**  
Heike Dang  
**E-Mail**  
dang@aschaffenburg.ihk.de  
**Tel.**  
06021 880-137  
**Fax**  
06021 880-22 137

9. Juni 2021

**Bebauungsplan: „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ – Stadt Erlenbach a. Main**

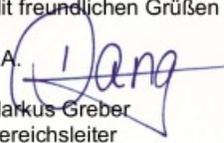
Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK hat gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Wir möchten Sie bitten, uns eine genehmigte Fassung des Plans mit Beschluss zu gegebener Zeit zu überlassen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

  
Markus Greber  
Bereichsleiter

3. IHK Aschaffenburg  
25.5.2021

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>Email Markt Elsenfeld vom 18.6.2021</b><br/> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Belange des Marktes Elsenfeld sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden daher nicht vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichem Gruß<br/> Joachim Oberle</p> <p>KONTAKTDATEN:</p> <p>MARKT ELSENFELD<br/> Marienstraße 29<br/> 63820 Elsenfeld<br/> Joachim Oberle<br/> Geschäftsleitender Beamter<br/> e-mail: joachim.oberle@elsensfeld.de<br/> Tel. 06022-5007-28<br/> Fax: 06022-5007-66</p> | <p>6. Markt Elsenfeld<br/> 18.6.2021</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/> kein Abwägungserfordernis</p> |

**Stellungnahme****Abwägungsvorschlag****Email Markt Eschau vom 25.6.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25.05.2021 und die Information zur Bauleitplanung der Stadt Erlenbach a. Main.

Der Markt Eschau erhebt zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände" keine Anregungen und/oder Bedenken. Gemeindliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

gez.

Walter Wölfelschneider

Geschäftsleiter Markt Eschau

---

Markt Eschau

Rathausstraße 13

63863 Eschau

Telefon: 09374 / 9735-121

Telefax: 09374 / 9735-122

E-Mail: [walter.woelfelschneider@eschau.de](mailto:walter.woelfelschneider@eschau.de)

Internet: [www.eschau.de](http://www.eschau.de)

---

7. Markt Eschau  
25.6.2021

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

# Stadt Obernburg a.Main

Stadt Obernburg a.Main, Postfach 11 02 07, 63778 Obernburg

Diplomingenieure  
Max Heß, Norbert Bischof  
Breiter Weg 133  
35440 Linden

Sachbearbeiter / E-Mail  
bauamt@obernburg.de

Unser Zeichen  
SG 30.0

Fax: 06022/6191-79  
Tel.: 06022/6191-43

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
25.05.2021

Obernburg, den  
25.06.2021

## Bauleitplanung der Stadt Erlenbach

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“

#### Offenlegung im Verfahren nach den §§ 13a, 13 und 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Beteiligungsverfahren werden keine Bedenken oder Hinweise seitens der Stadt Obernburg geäußert.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Beteiligung und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

  
Fieger  
1. Bürgermeister



Stadt Obernburg  
seit 1313

**Dienstgebäude:**  
Römerstraße 62–64  
63785 Obernburg

Zimmer D 0.2

**Öffnungszeiten:**  
Mo – Fr 08.00 – 12.00 Uhr  
Di 14.00 – 16.00 Uhr  
Do 14.00 – 18.00 Uhr

**E-Mail**  
[mail@obernburg.de](mailto:mail@obernburg.de)

**Internet:**  
[www.obernburg.de](http://www.obernburg.de)

10. Stadt Obernburg  
25.6.2021

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

**REGIERUNG VON UNTERFRANKEN**

Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Diplomingenieure Max Heß, Norbert Bischoff  
Breiter Weg 133

35440 Linden

Per E-Mail an [info@bischoff-hess.de](mailto:info@bischoff-hess.de)

|                    |                                 |                              |                 |         |            |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|---------|------------|
| Ihre Zeichen,      | Unser Zeichen (bitte angeben)   | Telefon (09 31)              | Telefax (09 31) | Zi.-Nr. | Datum      |
| Ihre Nachricht vom | Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter | 380-1387                     | 380-2387        | H 390   | 23.06.2021 |
| 25.05.2021         | Herr Golsch                     | uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de |                 |         |            |

**Stadt Erlenbach a.Main, Landkreis Miltenberg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“**  
**beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Landesplanerische Stellungnahme**

15, Regierung von Unterfranken  
25,5,2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund der aktuellen Kündigung des Norma-Marktes und der Leerstandflächen des bisherigen KiK-Marktes, soll das Gebiet (Flur-Nrn. 308, 355/1, 304, 357 (TF), 360, 201 (TF), Gemarkung Erlenbach; Größe ca. 0,5 ha; baulicher Innenbereich) städtebaulich weiterentwickelt werden. Der betroffene Bereich ist im Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Gelände der Schiffswerft als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Nutzung des Geltungsbereichs entspricht bereits Jahren keiner Industriegebietsfläche mehr.

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Städtebauliche Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potentialfläche für den ortsnahen Einzelhandel auch und insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs</li> <li>- Schaffung und Erhaltung ortsnaher Arbeitsstätten</li> <li>- Angebot an ortsnahen Handwerks- und Dienstleistungen</li> </ul> <p>Nutzungen und Einrichtungen, die diesen Zielsetzungen zuwiderlaufen (insbes. Erotikangebote), sollen ausgeschlossen werden. Die bestehenden, genehmigten Nutzungen sowie die Bestandsgebäude können erhalten bleiben.</p> <p>Gem. „1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)“ sollen im Gewerbegebiet zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li> <li>- Gaststätten</li> </ul> | <p>15. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p>   | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>               |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Die Planung steht im Einklang mit den Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP1. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung entspricht die Wiedernutzung eines brachliegenden Bereiches insbesondere Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1, wonach die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben soll vor der Ausweisung neuer Baugebiete, sowie Ziel 3.1.2-02 Abs. 3 RP1, wonach die Innenentwicklung im Siedlungsbereich verstärkt werden soll.</p>  | <p>15.ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: <a href="mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de">poststelle@reg-ufr.bayern.de</a>.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>gez.</p> <p>Golsch</p> | <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>              |

Wasserwirtschaftsamt  
Aschaffenburg



16. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg  
1.07.2021

WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

- Per E-Mail -  
Diplomingenieure Max Heß, Norbert Bischoff  
Breiter Weg 133  
35440 Linden

|                       |                              |  |              |
|-----------------------|------------------------------|--|--------------|
| <b>Ihre Nachricht</b> | <b>Unser Zeichen</b>         | <b>Bearbeitung</b>                     | <b>Datum</b> |
| 25.05.2021            | 2-4622-MIL122-<br>18078/2021 | +49 (6021) 5861-200<br>Alexander Bauer | 01.07.2021   |

Bauleitplanung der Stadt Erlenbach  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“  
Offenlegung im Verfahren nach den §§ 13 a, 13 und 4 (2) BauGB

Anlage(n):  
- Wassersensibler Bereich Erlenbach  
Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zum o.g. Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung:

**1. Vorhaben**

Die Stadt Erlenbach am Main beabsichtigt den Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Werftgelände“ aufzustellen. Aufgrund von Leerstand soll das Plangebiet städtebaulich neu entwickelt werden. Ziel ist die Etablierung von ortsnahem Einzelhandel sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.  
kein Abwägungserfordernis

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>2. <u>Wasserwirtschaftliche Belange</u></b></p> <p><b>2.1 <u>Altlasten und Bodenschutz</u></b></p> <p>Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplannende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Sollte es der Grundwasserflurabstand, welcher sicherlich aus der geotechnischen Untersuchung hervorgehen wird, zulassen, könnte folgender Passus in die Hinweise miteinfließen:</p> <p><i>„Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter <a href="http://www.rc-baustoffe.bayern.de">www.rc-baustoffe.bayern.de</a>.“</i></p> | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------|--------------------|
|---------------|--------------------|

|  |   |
|--|---|
| <p><b>2.2 <u>Wasserversorgung, Grundwasserschutz</u></b></p> <p>Vom Plangebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen, jedoch befindet es sich innerhalb des Einzugsgebietes der Trinkwasserfassungen der Stadt Erlenbach am Main. Darüber hinaus ist, wie in den Unterlagen bereits erwähnt, im Plangebiet ein Grundwasseraufschluss im Zuge von Baumaßnahmen nicht auszuschließen.</p> <p>Hieraus leiten sich aus der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen zwar keine konkreten Verbotstatbestände ab, dennoch sollte hier ein besonderes Augenmerk auf den allgemeinen Grundwasserschutz gelegt werden.</p> <p><b>Folgende Festsetzungen halten wir für erforderlich:</b></p> <p><u>„Lage im Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungen</u></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Trinkwasserfassungen der Stadt Erlenbach am Main. Es dürfen keine potentiell grundwasserschädlichen Nutzungen zugelassen werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist eine erhöhte Vorsicht geboten.</i></p> | <p>16. ff</p> <p>Das Gebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die Stadt Erlenbach geht davon aus, dass sämtliche neuen Einrichtungen dem Stand der Technik entsprechen werden und somit kein Erfordernis für eine besondere Festsetzung besteht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auf betrieblich genutzten Flächen nicht gleichzeitig eine Versickerung und ein umfassender Grundwasserschutz gefordert werden kann.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |
|--|---|

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><i>Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.“</i></p> <p>Gemäß Begründung sind in der Klingenberger Straße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Aufgrund der Nutzungsänderung sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes geprüft sein, inwiefern eine mengen- und druckmäßig ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt ist.</p> <p>Aufgrund der stetigen Neuversiegelung von rund 10 ha pro Tag in Bayern, sollte dieses Vorhaben zur <u>großflächigen Entsiegelung</u> genutzt werden. Hierdurch wird grundsätzlich lokal die Grundwasserneubildung gefördert und der Oberflächenabfluss reduziert. Für den Wasserhaushalt und das Mikroklima sollten darüber hinaus möglichst viele Grünflächen festgesetzt werden.</p> | <p>16. ff<br/>dto.</p>   |
| <p><b>Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:</b><br/> <i>„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.“</i></p>  | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Es wird folgende Festsetzung aufgenommen.</p> <p><i>„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahren oder Wegen sind diese zu entsiegeln.“</i></p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>2.3 <u>Abwasserentsorgung</u></b></p> <p>Bis auf die Aussage, dass in der Klingenberger Straße bereits sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, wurde das Thema Abwasser noch nicht thematisiert. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist.</p>  | <p>16. ff<br/>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Durch Baubestand ist die Wasser -versorgung und -entsorgung gesichert und soll nicht verändert werden.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |
| <p>Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ hat die Entwässerung <u>grundsätzlich im Trennsystem</u> zu erfolgen. Hierbei ist folgende Hierarchie zu beachten: In erster Linie ist <u>so viel</u> geeignetes Niederschlagswasser <u>wie möglich</u> über den bewachsenen Oberboden <u>zu versickern</u>. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung zu ziehen. Erst wenn dargelegt wurde, dass beide Wege nicht realisierbar sind, kann aus fachlicher Sicht eine Einleitung in die Kanalisation in Richtung Kläranlage befürwortet werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Öffentliche Kanalisation ist im Mischsystem vorhanden, eine Änderung kann nicht erfolgen.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>                     |
| <p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u></p> <p>Die Stadt Erlenbach entwässert über den Zweckverband AMME in die Gemeinschaftskläranlage Bayerischer Untermain. Zum einen ist in der Begründung darzulegen, inwiefern die Kläranlage über weitere Kapazitäten verfügt, das weiterführende Kanalnetz ausreichend leistungsfähig ist und eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung sichergestellt ist. Zum anderen sollte auch die AMME in die Planungen mit einbezogen werden.</p>  | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Vermehrte Einleitung in das Kanalnetz findet nicht statt, da die Fläche bereits vollständig versiegelt ist.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p>       |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><u>Niederschlagwasserbeseitigung</u></p> <p>Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich ein Umdenken von einer reinen „Niederschlagswasserbeseitigung“ zu einem nachhaltigen „Niederschlagwassermanagement“ überfällig.</p> <p>Näheres ist unter Punkt 2.4 erläutert.</p> <p>Die künftige Entwässerung der Erschließungsstraße sollte auch im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung geplant werden. Sollte hier eine Asphaltdecke zum Einsatz kommen, ist hier eine seitliche Versickerung des Niederschlagswassers über <b>Versickerungsmulden oder Tiefbeete</b> anzustreben. Eine entsprechende Erläuterung finden Sie in der am Ende dieser Stellungnahme genannten Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“.</p> <p>Hierfür sollten bereits im Bebauungsplan geeignete Flächen festgesetzt und somit „reserviert“ werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt. Eine „Erschließungsstraße“ ist nicht geplant.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |

| Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>2.4 Klimawandel</b></p> <p>85% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Starkregenereignissen nahm in den letzten Jahren um ein Vielfaches zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.</p> <p>Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.</p> <p>Nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ stehen hier drei Punkte im Fokus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niederschlagswasser in der Siedlung halten und für Trockenperioden speichern</li> <li>▪ So viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich versickern</li> <li>▪ Durch einen hohen Grünanteil die Verdunstung fördern und somit das Mikroklima verbessern.</li> </ul>  | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>  |
| <p>Ein zentraler Punkt ist hierbei die Versickerung und Speicherung von <u>Niederschlagswasser</u>. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Um in heißen Sommermonaten Verdunstungskühlung gewährleisten zu können, dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken zu können und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder für Trockenperioden in Zisternen zu speichern. Hierfür sollten gezielt Flächen festgesetzt werden (§9 BauGB) um einen späteren Nutzungskonflikt zu vermeiden. Dies begünstigt langfristig auch die Versorgungssicherheit beim Trinkwasser und die Entschärfung der Abflusssituation in den Fließgewässern bei Hochwasser. Hierbei wird empfohlen vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ein Bodengutachten die Rahmenbedingungen für eine Versickerung abstecken zu lassen.</p> | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:</b></p> <p><i>„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“</i></p> | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |
| <p>Das Thema <u>Starkniederschläge</u> ist mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen auch nicht außer Acht zu lassen. Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnittes (negatives Dachprofil oder Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich beträchtliche Wassermengen schadlos durch ein Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200).</p>   | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p> |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird empfohlen, im Bebauungsplan auf die Lage im „Wassersensiblen Bereich“ hinzuweisen (Anlage). Dieser spiegelt den natürlichen Einflussbereich des Wassers wider, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.</p> <p>An dieser Stelle möchten wir auf die Arbeitshilfe „<u>Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung</u>“ verweisen (Link: <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm</a>)</p>   | <p>16. ff</p> <p>Der Anregung wird tlw. entsprochen.</p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.<br/>„Es wird empfohlen, die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p><b>Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 5 Anwesend 11</b></p> |
| <p>Eine Aufnahme von <u>Gründächern</u> in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und –dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung und ggf. die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.</p> <p>Als großes Beispiel in der Region dient das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.</p> <p>Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.</p> | <p>16. ff</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.<br/>kein Abwägungserfordernis</p>   |

| Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p><b>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:</b></p> <p><i>„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“</i></p> | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Textfestsetzungstext wird übernommen.</p> <p><b>Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 5 Anwesend 11</b></p>     |
| <p>Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und die Stadt Erlenbach erhalten dieses Schreiben im Cc.</p>  | <p>siehe oben</p>   |
| <p>Wir möchten Sie bitten uns am Ende des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Abwägung durch den Stadtrat mitzuteilen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez.</p> <p>Alexander Bauer</p>  | <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Das Ergebnis wird gemäß § 4a BauGB mitgeteilt.</p> <p><b>Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11</b></p> |