



Markt Kleinwallstadt

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinwallstadt am Montag, den 27.02.2023 in der Zehntscheune, Mittlere Torstr. 3

Nummer:	02/2023
Dauer:	19.00 – 20.10 Uhr (nichtöffentliche bis 21.20 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Thomas Köhler
Schrifführer:	GL Markus Michler

weitere Anwesende	-
-------------------	---

Mitglieder des MGR			anwe- send	entschul- digt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Dr. Jung	Jürgen	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Bürgermeister
Köhler	René	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Morhard	Gerd	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kaufmann	Alexander	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Dr. Rohe	Uwe	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stellv. Fraktionsvorsitzender
Stahl	Christian	CSU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Seitz	Julia	CSU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Seuffert	Ludwig	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Bürgermeister
Pfeifer	Thomas	FWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stellv. Fraktionsvorsitzender
Trenner	Heiner	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Zajic	Hans	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Rodenhausen	Robert	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dr. Daus	Andreas	FWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wetzelsberger	Marco	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Kroth	Jürgen	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stellv. Fraktionsvorsitzender
Ostheimer	Helga	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bein	Karl Heinz	SPD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kreuzer	Hannelore	Grüne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stellv. Fraktionsvorsitzende
Landwehr-Büttner	Peter	Grüne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fraktionsvorsitzender
Horn	Annette	Grüne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anlagen zum Protokoll	zu TOP 4 Städtebauliche Voruntersuchung Fl.-Nr. 1140/50 („Auge“) zu TOP 6 Abwägungen zu den Bebauungsplanänderungen
--------------------------	--

Tagesordnung - öffentlich:

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 30.01.2023**
2. **Berichte des Bürgermeisters**
3. **Veröffentlichung von nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten aus früheren MGR-Sitzungen**
4. **Neubaubereich „Südlich Hofstetter Straße V“
Bau von Mehrfamilienhäusern auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 1140/50**
Vorstellung der Städtebaulichen Voruntersuchung sowie Beratung und Beschlussfassung über die Auswahl der Bebauungsmodelle
5. **Erlass einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über Freigabe von 4 verkaufsoffenen Sonntagen im Markt Kleinwallstadt**
Beratung und Beschlussfassung (s. Vorberatung BKSA v. 02.02.2023)
6. **Vollzug des BauGB;
Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet Dommerich“ sowie „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ gem. § 13 a BauGB**
 - 6.1 Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Abwägung über die während der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
 - 6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
7. **Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

1. Bürgermeister Köhler eröffnete um 19.00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates Kleinwallstadt, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und er begrüßte die anwesenden Markträtinnen und Markträte sowie Zuhörer und Frau Ney vom Main-Echo. Entschuldigt sind MGRin Seitz und MGR Pfeifer.

1. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 30.01.2023**

Zum Protokoll hatte MGR Daus zu TOP 4 folgende Anmerkung mit der Bitte um Korrektur:

1) Die Nachfrage, warum keine Holzspielgeräte ausgewählt wurden, kam im ersten Schritt nicht von ihm, sondern von MGR Trenner.

2) MGR Daus hatte aber dazu ergänzt, dass ich bei etwa 20 Eltern/Kindern/Familien Wünsche zur Gestaltung des Spielplatzes abgefragt hatte und es sich drei zentrale Wünsche gebildet hatten (i) Schaffung von Schatten (ii) Wasserspielelemente (iii) Holz- statt Plastik/Metall-Spielgeräte

3) Zum Satz "GL Michler erläuterte, dass diese Entscheidung bereits in der Vergangenheit...": Könntest du hier bitte noch ergänzen in welchem Rahmen diese Entscheidung getroffen wurde? MGR Beschluss? Entscheidung der Verwaltung?

Die Punkte 1 und 2 werden entsprechend angepasst. Zu Punkt 3 wird die Verwaltung älter Protokolle sichten, um festzustellen, ob es einen entsprechenden Beschluss gab.

Mit diesen Änderungen wurde gegen die Niederschrift keine weitere Einwendung erhoben, sie wird entsprechend berichtigt und ist somit genehmigt.

2. Berichte des Bürgermeisters

1. Bürgermeister Köhler berichtete über folgende Themen:

Sachstand Breitbandausbau Kleinwallstadt

Wie bereits berichtet, beginnt im März der Glasfaserausbau in unserem Gemeindegebiet durch das Telekom-Tochterunternehmen GlasfaserPlus GmbH. Hierzu gibt es am 14.03. eine Online-Infoveranstaltung am 21. März und einen Infoabend in der Wallstadthalle. Außerdem wird die ausführende Tiefbaufirma Circet Deutschland GmbH im Ortskern ein Bürger-Info-Büro direkt am Alten Rathaus und zwar im ehemaligen Geschäft von Optik Wichert (Römer 8) eingerichtet.

LED-Umstellung der Straßenbeleuchtung

In den letzten Tagen fand ein Gespräch mit Herrn Jira vom Bayernwerk zum Thema Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED statt. In der Hauptsache handelt es sich dabei um Gelbleuchte, die auf LED umgestellt werden sollen. Hierzu legt das Bayernwerk Angebote für zwei Umstellungsabschnitte vor.

Lampe Denninger Straße

Im vergangenen Jahr wurde die Anlage in der Denninger Straße in Hofstetten von unserem Bauhofpersonal neugestaltet. Die Pläne hierfür erstellten unsere Kollegen Alexander Kaufmann und Christian Stahl zusammen mit unserem Gartenbaumitarbeiter Bruno Stauder. Nun hat das Bayernwerk die nostalgische Lampe, die die Anlage aufwerten soll, installiert und somit ist die Umgestaltung abgeschlossen.

Stilllegungsflächen im Gemeindewald

Ende Juli haben wir im Rahmen der Zwischenrevision zur Forsteinrichtung auch über die Stilllegungsflächen im Gemeindewald gesprochen. Dabei wurden die vorgeschlagenen Flächen grundsätzlich bestätigt. Die Fläche am Wolfschling wurde als Kompromiss bis zum Weg vergrößert. Lediglich in der Hofstetter Waldabteilung Buch sollte zusammen mit dem Förster und Umweltbeauftragten M. Staab nochmals ein Ortstermin stattfinden, um die dortige Fläche zu optimieren. Dies ist in der Zwischenzeit geschehen und alle Flächen zur Zufriedenheit aller Beteiligten eingemessen und kartiert.

Neues Kassensystem im Plattenbergbad

Im Plattenbergbad wurde das Kassensystem auf den neusten Stand gebracht, was auch zur Digitalisierung unseres Bades beiträgt. Nötig wurde dies auch aufgrund der Umsatzsteueränderungen. Neben den guten Auswertungsmöglichkeiten enthält nun z.B. der Kassenzettel einen Code, den man abscannt und damit auf die Homepages von Gemeinde und Plattenbergbad verweisen kann.

Besprechung mit Herrn Hemmelmann von der Städtebauförderung

Das Projekt Wallstädter Hofe besteht aus der ZS mit Zehnthof, der Marktschule mit dem Lesehof und dem Rathaus Hof. Unser Ortsplaner Rainer Tropp hat in Abstimmung mit dem MGR eine Planung für den Rathaus Hof erstellt. Inhalt:

- Das Pflaster wird ausgetauscht und dem des Lesehofs angepasst
- Ein Fahrradunterstand entsteht nördlich des Rathauses
- Die Sitzgruppe vor dem Rathaus wird neugestaltet
- An den südlichen Mauern entstehen Spaliere für Pflanzen
- Begrüßungstafeln „Wallstädter Höfe“
- Wir stehen hier an einen der Hauptzugänge des Projekts

Diese Planung wurde nun in einem Vororttermin von unserem zuständigen Referatsleiter der Städtebauförderung gutgeheißen und eine Förderung des Projekts in Höhe von 60 Prozent zugesagt. Im Verlauf dieser Besprechung habe ich das Thema Sanierung der Ortsmauer östlich der Marktschule, wo massive Betonreste aus Zeiten des Friedhofs die Mauer verschanzeln, nochmals an. Bisher sind alle Anfragen nach Fördermöglichkeiten negativ beschieden worden. Nachdem es sich um einen Hauptzugang zur Zehntscheune und Marktschule – also die wichtigsten Objekte des Projekts Wallstädter Höfen - handelt, stimmte Herr Hemmelmann zu, die Mauersanierung samt Aufwertung dieses Bereichs in das Förderprojekt „Rathaushof“ aufzunehmen. Unser Ortsplaner wird Gestaltungsvorschläge erarbeiten.

Sanierung Gollaggraben

In der vergangenen Woche haben auch die Sanierungsarbeiten am Gollaggraben im Bereich des Anwesens Horlebein an der Gemarkungsgrenze zu Hausen durch die Fa. Markus Werner begonnen.

Rathaussturm 2023

Am Rosenmontag fand bei strahlendem Sonnenschein der Rathaussturm statt. Diverse Angriffswellen rollten wieder auf das Rathaus zu, begleitet von spaßigen Dialogen. Um eine massive Menschenansammlung im Rathaus zu vermeiden, wurden die Angreifer sowie die Zuschauer zu einem Glas Sekt vor dem Rathaus eingeladen. Im Anschluss fand der Kehraus in der Zehntscheune statt, von der Handballabteilung des TVK durchgeführt.

Sanierungsarbeiten am Grillplatz

Seit einigen Wochen laufen die Sanierungsarbeiten an der großen Halle am Grillplatz. Im vergangenen Jahr wurde eine ganze Reihe von Schäden an dieser über 40 Jahre alten Halle festgestellt. So war das alte Dach undicht, die Wandverkleidung war insbesondere im unteren Bereich durch das Spritzwasser verfault und auch die Holzpfosten in diesem Bereich waren schadhaft. Inzwischen wurde bereits die vorhandene Dachdeckung entfernt und neu mit sog. Sandwichplatten eingedeckt. Die Wandverkleidung sowie die maroden Holzpfosten werden aktuell erneuert. Im Zuge der Arbeiten werden im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten auch die Versorgungsleitungen optimiert. Außerdem wird im Bereich der Halle ein abschließbarer Bereich geschaffen, in dem z.B. Garnituren oder Kühlschränke zwischengelagert werden können. Auch die eigentliche Grillstation erhält eine neue Dachdeckung.

3. Veröffentlichung von nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten aus früheren MGR-Sitzungen

1. Bürgermeister Köhler berichtete über folgende Themen:

FA:

Anschaffung eines Fahrzeuges für den Hausmeister der gemeindlichen Immobilien

Benjamin Metzger ist seit dem 01.07.2022 Hausmeister der gemeindlichen Gebäude und betreut hierbei u.a. Zehntscheune, Marktschule, Rathäuser, RV-Bank-Gebäude und Wallstraße 17. Es hat sich schnell herausgestellt, dass er seine Aufgaben sehr gewissenhaft, zuverlässig und vor allem vorausschauend erfüllt. Bei dessen seinerzeitigen Einstellung wurde vereinbart, dass er zunächst bei Bedarf auf Fahrzeuge des Bauhofs zugreift und diese Vorgehensweise nach einer gewissen Einarbeitungszeit evaluiert werden soll.

Zwischenzeitlich hat sich diese Handhabung als recht kompliziert herausgestellt, da die meisten Fahrzeuge von den Bauhofmitarbeitern selbst gebraucht werden und daher oft nicht zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund hat Herr Metzger angeregt, ein Fahrzeug für die Hausmeisterbelange anzuschaffen. Die Mitglieder des Finanzausschusses erkannten die Notwendigkeit eines

Hausmeisterfahrzeuges. Die Mittel sollen deshalb im Haushalt 2023 des Marktes Kleinwallstadt bereitgestellt werden.

4. Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“
Bau von Mehrfamilienhäusern auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 1140/50
Vorstellung der Städtebaulichen Voruntersuchung sowie Beratung und Beschlussfassung über die Auswahl der Bebauungsmodelle

Zu diesem TOP begrüßte Bürgermeister Köhler Ortsplaner Rainer Tropp. Nach den Worten des Vorsitzenden haben sich – ohne dass der Markt Kleinwallstadt dieses Objekt bislang aktiv beworben hat – bereits einige interessierte Investoren zu diesem gemeindlichen Bauplatz gemeldet.

Der Bürgermeister betonte, dass die Vergabe des in Rede stehenden Areals aufgrund der Größe und der vorgesehenen Bebauung bzw. späteren Wohnnutzung rechtssicher erfolgen müsse. Die vom Bayerischen Gemeindetag in der Mitgliederzeitung beschriebene und seitens des Marktes Kleinwallstadt ins Kalkül gezogene „Konzeptvergabe“ stelle sich in der Umsetzung als sehr komplex dar. Eine fachliche und rechtliche Unterstützung sei daher unerlässlich. Darüber hinaus stelle sich das Verfahren in der Umsetzung als sehr zeitintensiv dar.

Dipl.-Ing. Rainer Tropp votierte für die Anwendung der Konzeptvergabe und ergänzte, dass der Markt Eschau, der hinsichtlich Unterstützung bzw. Projektierung seinerzeit ein Rechtsanwaltsbüro hinzugezogen habe, mit diesem Verfahren sehr gute Erfahrungen gemacht habe. Er schlug vor, sich diesbezüglich mit den Verantwortlichen aus Eschau ins Benehmen zu setzen, um nähere Einzelheiten eruieren zu können. Zeitlich nahm das Vergabeverfahren in Eschau nach den Worten des Ortsplaners rd. ½ Jahr in Anspruch.

Die Städtebauliche Voruntersuchung wurde bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 04.10.2022 und in der Fraktionsvorsitzenden-Besprechung vom 13.02.2023 vom Ortsplaner vorgestellt, insofern wird auf die dortige Protokollierung verwiesen.

Es stellte sich in der heutigen Diskussion klar heraus, dass die vorgestellten Varianten A und C favorisiert werden. Tropp betonte, dass man aufgrund der im „Auge“ vorgesehenen Wohneinheiten nicht umhinkomme, eine Tiefgarage vorzusehen. Dem Gremium war es wichtig, dass man schon eine gewisse Anzahl an Wohneinheiten auf dem Areal unterbringt. Wichtig sei es in der späteren Detailplanung u.a. auch die Themen E-Ladesäulen, Fahrradstellplätze, Erhalt der Habitat-Bäume sowie die im Bebauungsplan vorgegebenen Zisternen- und Versickerungsvorschriften zu beachten. Nach ausgiebigen Beratungen erfolgten folgende Beschlüsse.

Beschluss A:

Der Marktgemeinderat stimmt für die weitere Planung auf Grundlager der Variante A mit 17 Wohneinheiten.

Abstimmung: 18:1

Beschluss B:

Der Marktgemeinderat stimmt für die weitere Planung auf Grundlager der Variante B mit 17 Wohneinheiten.

Abstimmung: 2:17

Beschluss C:

Der Marktgemeinderat stimmt für die weitere Planung auf Grundlager der Variante C mit 20 Wohneinheiten.

Abstimmung: 18:1

Beschluss D:

Der Marktgemeinderat stimmt für die weitere Planung auf Grundlager der Variante D (Wohnhof) mit 8 Wohneinheiten.

Abstimmung: 0:19

Folglich werden die beiden Varianten A und C von Ortsplaner Tropp nun genauer untersucht und die weiteren Details zusammen mit dem Gremium in einer der nächsten Sitzungen beraten, um schließlich eine sog. Konzeptvergabe anzustoßen.

5. Erlass einer Verordnung zur Änderung der Verordnung über Freigabe von 4 verkaufsoffenen Sonntagen im Markt Kleinwallstadt

Beratung und Beschlussfassung (s. Vorberatung BKSA v. 02.02.2023)

Am Sonntag, 14.05.2023 soll ein Frühlingmarkt in Kleinwallstadt stattfinden, welcher auch mit der Feier zum 250. Jubiläum des Alten Rathauses verbunden werden soll, so der Bürgermeister. Der letzte Frühlingmarkt fand im Ortskern im April 2008 parallel zum Bauherrensonntag im Industriegebiet statt.

Es wurde auch ein Vorbereitungsteam mit Vertretern aus den einzelnen Fraktionen, dem HGV (aufgrund der Feier zum 250. Jubiläum des Alten Rathauses) gebildet.

Es kam die Frage von Gewerbetreibenden auf, ob sie an diesem Frühlingmarkt ihre Geschäfte öffnen dürfen, was nachvollziehbar ist. Um dies zu ermöglichen, müsste die „Verordnung über die Freigabe von verkaufsoffenen Sonntagen im Markt Kleinwallstadt“ geändert werden. Dies ist auch der Fall, wenn es sich lediglich um eine einmalige Sache handele.

Aktuelle verkaufsoffene Sonntage laut Verordnung:

1. aus Anlass des „Bauherrensonntags“ im Regelfall am dritten Sonntag im Januar
2. aus Anlass des Herbstmarktes am zweiten Sonntag im September
3. aus Anlass des „Bauherrensonntags“ im Regelfall am ersten Sonntag im November

Ergänzung:

Nr. aus Anlass des Frühlingmarkts im Regelfall am zweiten Sonntag im Mai.

MGRin Horn und MGRin Kreuzer sehen den zweiten Sonntag im Mai kritisch, da es sich hierbei um den Muttertag handele. Grundsätzlich hatten Sie keine Einwände, wenn der Frühlingmarkt heuer aufgrund des 250-jährigen Jubiläums des Alten Rathauses an diesem Tage stattfinde. Sollte der Frühlingmarkt ab sofort jährlich regelmäßig stattfinden, sollte man den Termin auf einen andren Tag legen und die Verordnung entsprechend ändern.

Bürgermeister Köhler nahm dies zur Kenntnis. Verwaltungstechnisch bleibt uns zunächst keine andere Wahl als die Verordnung zu ändern, da man hier keine Einzelfallentscheidung erlassen könne. Die Thematik wird für 2024 neu betrachtet.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben fasste das Gremium folgenden

Beschluss:

Der § 1 der Verordnung über die Freigabe von nun 4 verkaufsoffenen Sonntagen soll entsprechend um den Frühlingsmarkt am zweiten Sonntag im Mai ergänzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt die formellen Schritte einzuleiten.

Abstimmung: 18:1

6. Vollzug des BauGB;

Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet Dommerich“ sowie „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ gem. § 13 a BauGB

6.1 Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Abwägung über die während der Offenlegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Die Abwägungen des Büros FM-Plan aus Aschaffenburg wurden bereits im Vorfeld ins RIS eingestellt und wurden von GL Michler nochmals kurz vorgestellt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine ein.

Bei den Stellungnahmen der TÖPs, war lediglich die Löschwassermenge im Zuge des Brandschutzes ein Thema. Dem Grunde nach wurde das Industriegebiet seiner Zeit mit einer Wasserleitung genehmigt und versehen, die eine Leistung von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erbringen muss. Dieser Wert wird auch seit jeher erreicht. Darüber hinaus gehende Forderungen für Gebäude müssen die jeweiligen Eigentümer/Bauherren im Zuge ihre Brandschutznachweises erbringen. Passend hierzu fand am heutigen Montag eine Versuchsmessung mit drei Messgeräten statt im Daimlerring statt.

Gefordert: 1.600 l/min (96 m³/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden (Hochbehälter Hofstetten hat Fassungsvermögen von 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % gefüllt.

Messergebnis an 3 Hydranten gleichzeitig im Daimlerring: 1.900 l/min.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kleinwallstadt befürwortet die vorgetragenen Abwägungen.

Abstimmung: 19:0 (Art. 49 GO wurde beachtet)

6.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**Satzungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat Kleinwallstadt beschließt die Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet Dommerich“ sowie „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ jeweils in der Fassung vom 27.02.2023 und unter Berücksichtigung der oben genannten jeweiligen Abwägungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen. Die Begründungen zu den Bebauungsplanänderungen werden gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungspläne ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 19:0 (Art. 49 GO wurde beachtet)

7. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen

Windfangtüre Wallstadthalle

MGRin Ostheimer erkundigte sich nach der defekten Innentüre im Windfang der Wallstadthalle, diese schleife auf dem Boden und ließe sich nicht mehr vollständig öffnen.

GL Michler erklärte, dass dies bekannt sei und eine Reparatur kurz bevorstehe.

Anmerkung der Verwaltung:

Inzwischen ist die besagte Windfangtüre wieder funktionstüchtig repariert.

Schlaglöcher Lehenweg

MGR Dr. Daus wurde zugetragen, dass es im Bereich des Lehnweges in Hofstetten größere Schlaglöcher gebe. Er bat um Inaugenscheinnahme und ggf. um Sanierung.

Bürgermeister Köhler kennt die Problematik. Hier wurden in der Vergangenheit bereits regelmäßig Verbesserungsarbeiten durchgeführt. Der Bauhof wird den Lehenweg inspizieren.

Rückschnittarbeiten Mainufer

MGRin Horn erkundigte sich, weshalb entlang des Mainufers im Bereich der Mainstraße Ecke Oberen Straße so viel Rückschnitt vorgenommen wurde.

Bürgermeister Köhler erklärte, dass es sich hierbei um eine mit den Umweltbeauftragten, der DJK und dem Bauhof abgestimmte Maßnahme ging. Hierbei sollte speziell der Bereich um den Bootssteg freigelegt werden.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich nicht.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.10 Uhr.

Kleinwallstadt, den 10.03.2023

f.d.R.

Thomas Köhler
1. Bürgermeister

Markus Michler
Protokollführer



ALTORTSANIERUNG KLEINWALLSTADT

B-Plan „Südlich Hofstetter Straße V“

Städtebauliche Voruntersuchung
für den Bereich der gemeindlichen
Fläche für Mehrfamilienhäuser
(Fl.st. 1325 - 1331 Teilflächen)



Juni 2022

ALTORTSANIERUNG KLEINWALLSTADT

B-Plan „Südlich Hofstetter Straße V“

Städtebauliche Voruntersuchung für den Bereich der gemeindlichen Fläche für Mehrfamilienhäuser (Fl.st. 1325 - 1331 Teilflächen)

Auftraggeber:
Markt Kleinwallstadt
vertreten durch Herrn Bürgermeister Köhler
Hauptstr. 2
63839 Kleinwallstadt

Bearbeitung:
TROPP PLAN
Dipl.-Ing. R. Tropp
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

*Die textlichen Festsetzungen des B-Plans „Südlich Hofstetter Straße V“
sind dem Anhang beigelegt.*

Juni 2022



Zur Aufgabe

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 den B-Plan „Südlich Hofstetter Str. V“ beschlossen.

Das zu ca. 4/5 mit EFH genehmigte Areal weist im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 2.400 m² für Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit ausbaufähigen Dächern aus.

Es gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans.

Da der Markt Kleinwallstadt die Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage wettbewerbsmäßiger Ausschreibung vergeben möchte, soll die folgende städtebauliche Voruntersuchung als differenzierte Grundlage zur gewünschten Bebauung dienen.

Neben den textlich formulierten Randbedingungen sind vier städtebauliche Testentwürfe als mögliche Grundstücks- und Bebauungsentwicklung angefügt.

Luftbild....wird nachgeliefert, wenn vorhanden

Städtebauliche Randbedingungen sowie Grundsätze aus Sicht des Verfassers, welche durch die politischen Vertreter beschlossen werden könnten:

- 1) Es gelten die Festsetzungen des B-Plans „Südlich Hofstetter Str. V“.
- 2) Es werden von Seiten der Gemeinde max. 1 Wohneinheit pro 120 m² festgesetzt (Grundstück rd. 2.400 m² : 120 $\hat{=}$ 20 WE max.)
- 3)
 - Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt, d.h.:
2 Stp pro WE, ab 4 WE + 1 Besucherparkplatz
 $\hat{=}$ 2 x 20 = 40 + 5 Besucherparkplätze = 45 Stellplätze
 - Die Anzahl der geforderten Stellplätze ist bei entsprechender Grundstücksausnutzung nur in einer Tiefgarage in Verbindung mit Stellplätzen oberirdisch nachweisbar. „Doppelparker“ sind zulässig. Die TG-Zufahrt soll vom Berliner Ring erfolgen
 - Die Besucherstellplätze können von der Ringstraße oberirdisch erschlossen werden.
- 4) Die beiden Baumstandorte (s. B-Plan) sind beizubehalten.
- 5) Das Baufeld, durch Baugrenzen festgesetzt, ist mindestens mit drei von einander getrennten Baukörpern zu beplanen (städtebauliche „Körnung“ des Siedlungsbereiches).
- 6) Auf den Freiflächen muss kein Kinderspielplatz vorgesehen werden, da im östlichen Planungsgebiet ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden soll.
- 7) Für die Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers ist ein bodenhydrologischer Nachweis zu erbringen.
- 8) Bei wesentlich geringerer Anzahl von Wohnungen könnte der notwendige Stellplatznachweis auch oberirdisch dargestellt werden.
Dabei könnten 40 % der Freiflächen zum Nachweis herangezogen werden
= offene, versickerungsfähige Oberflächen.

Testentwurf A)

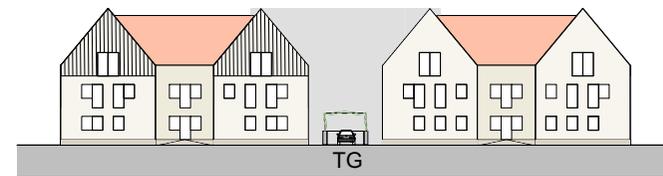
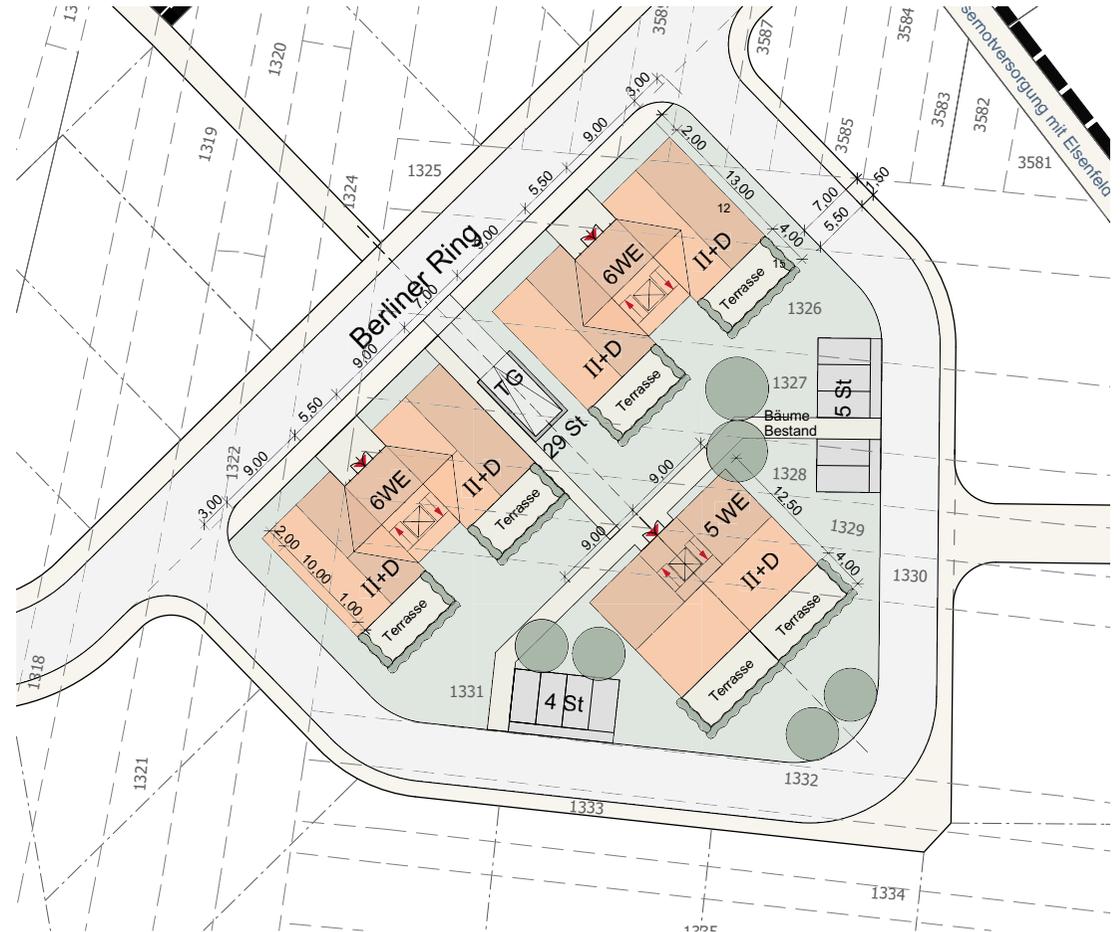
Beschreibung:

Gruppe von drei Wohnhouseinheiten; zum Berliner Ring giebelständige, zweigeschossige, über Treppenhaus gekoppelte Einzelbaukörper.

Diese entsprechen gestalterisch der umgebenden Ein- / Zweifamilienhausbebauung.

Mittig TG-Zufahrt; nach Südosten, das Grundstück abschließend, quergestelltes, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Insgesamt $6 + 6 + 5 = 17$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 141 m^2 Grundstückfläche
notwendige Stellplätze $17 \times 2 + 4 = 38$ Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

Testentwurf B)

Beschreibung:

Drei Zwei-Spänner, zweigeschossig, parallel traufständig zum Berliner Ring mit herausgezogenem nördlichem Treppenhaus.

Mittig, vom Berliner Ring erschlossene Tiefgarage.

Unterschiedliche Gebäudelängen:

Zum Berliner Ring 22,5 m x 11 m

nach Südost 17 m x 11 m.

Insgesamt 6 + 6 + 5 = 17 Wohneinheiten

(entspricht 1 WE pro 141 m² Grundstückfläche

notwendige Stellplätze 17 x 2 + 4 = 38 Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

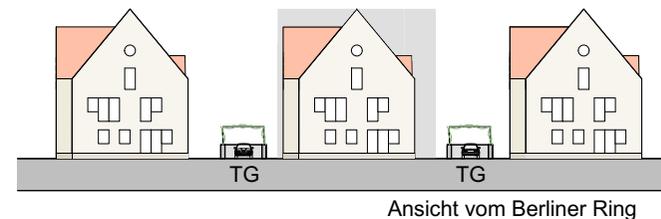
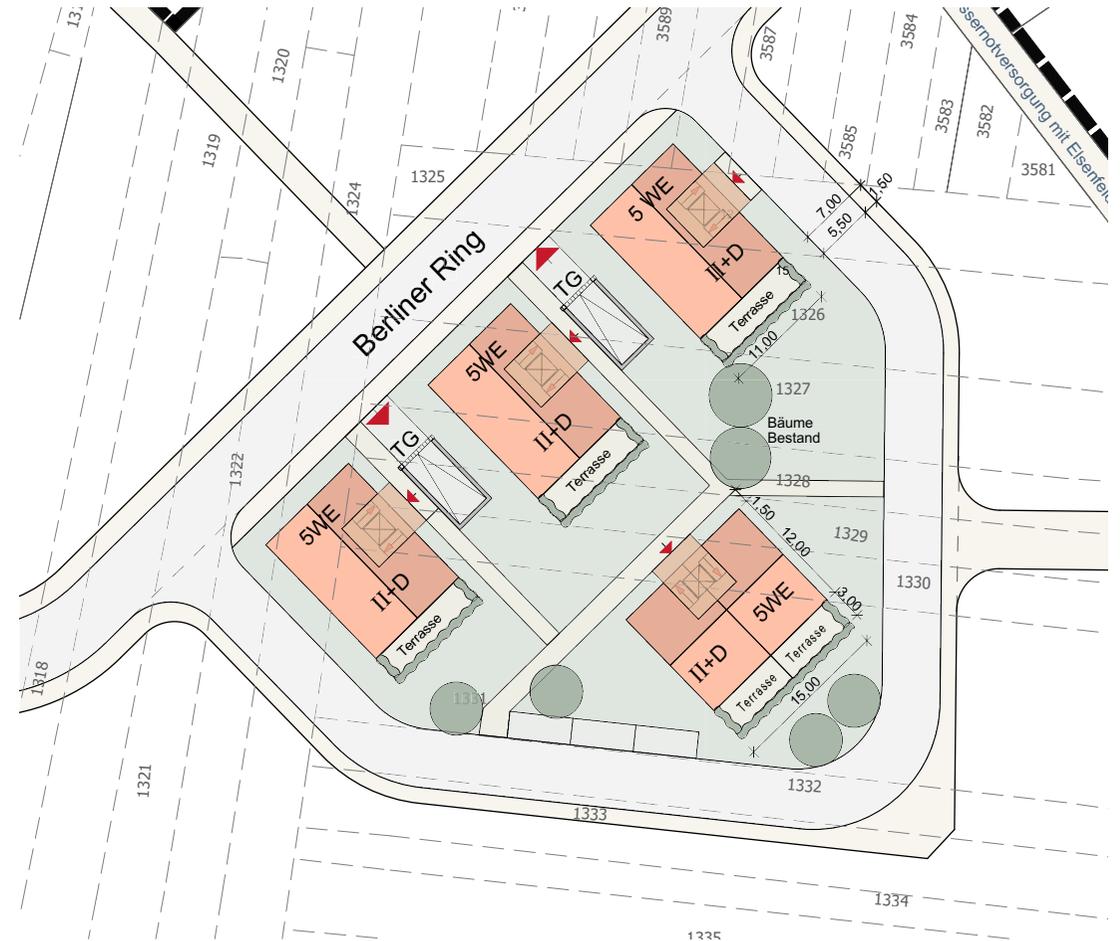
Testentwurf C)

Beschreibung:

Reihung von drei giebelständig zum Berliner Ring orientierten zweigeschossigen Zwei-Spännern mit je 5 Wohneinheiten; entspricht siedlungstypologischem Grundmuster.

Zwischen den Baukörpern TG - Zu- und Ausfahrt. Nach Südosten quergestellter, die Wohnanlage abschließender zweispänniger Wohntrakt.

Insgesamt $5 + 5 + 5 + 5 = 20$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 120 m^2 Grundstückfläche
notwendige Stellplätze $20 \times 2 + 5 = 45$ Stellplätze).



Variante Wohnhof
Beschreibung:

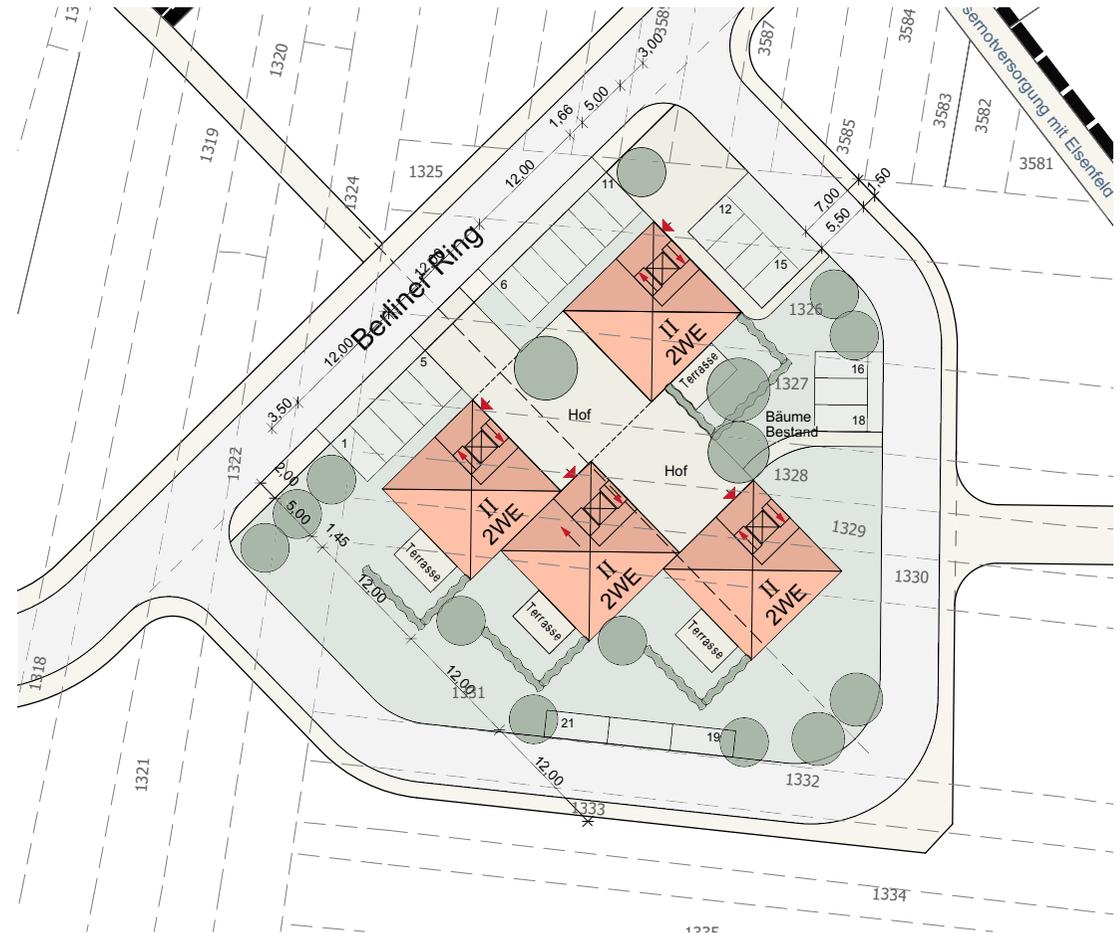
Gekoppelte zweigeschossige Wohnhausgruppe;
geeignet für genossenschaftliches Wohnbau-
modell.

Leichte Abweichung von rechtsgültigem B-Plan,
im Hofcharakter herzustellen.

Die einzelnen Gebäude sind gekoppelt und beinhalten pro Geschossebene 1 WE mit ca. 70 m².

Insgesamt sind 4 x 2 = 8 WE dargestellt;
die notwendigen KFZ-Stellflächen sind auf der
Fläche entlang den Straßen angelegt.

(entspricht 1 WE pro 300 m² Grundstücksfläche
notwendige Stellplätze 8 x 2 + 2 = 18 Stellplätze).



Ansicht vom Berliner Ring

Fazit:

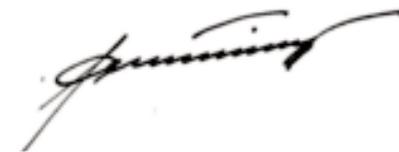
Die vier Testentwürfe sollen Grundlage zur weiteren politischen Meinungsfindung sein. In der Vermarktung sollten die Entwürfe, welche im politischen Konsens liegen als Vertragsgrundlage aufgenommen werden.

Sollten noch andere Ideen untersucht werden, können diese dem Konvolut angehängt werden.

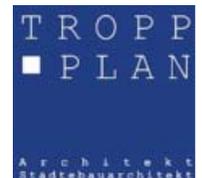
Alle vorgelegten Varianten lassen sich auf Grund ihrer „städtebaulichen Körnung“, Bauhöhe und Volumina gut in das gesamt überplante Gebiet integrieren.

Es ist zu empfehlen, dass die gesamte Grundstücksfläche in einem Zug entwickelt wird.

Aschaffenburg, Juni 2022



Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Ortsplaner Markt Kleinwallstadt





Markt Kleinwallstadt

**Änderung des Bebauungsplans
„Industriegebiet Dommerich“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:



Stand: 27. Februar 2023

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass zur Durchführung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Dommerich“. Die Urfassung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 1966.

Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt die baulichen Möglichkeiten auf den überwiegenden Flächen auf eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0. Die Traufhöhen sind auf 8,0 m begrenzt.

Insbesondere durch die Begrenzung der Traufhöhe wird die Errichtung zeitgemäßer Lager- und Produktionshallen erschwert, da abzüglich der Konstruktionshöhe für ein Dach die notwendigen Lagerflächen nicht entwickelt werden können und Erweiterungen in die Fläche nicht vorhanden sind.

Da Gewerbeflächen in Kleinwallstadt begrenzt sind, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete nicht beabsichtigt ist und die Baunutzungsverordnung als Orientierungswert eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 m zulässt, beabsichtigt der Markt Kleinwallstadt die Ausnutzungsmöglichkeiten im Plangebiet anzuheben, um so den Gewerbetreibenden auf ihren Grundstücken Erweiterungen zu ermöglichen.

Um den Gewerbetreibenden die Erweiterungen zu ermöglichen, hat der Markt-gemeinderat am 26.09.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Industriegebiet Dommerich“ zu ändern.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Industriegebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden, um Neuentwicklungen von Gewerbeflächen vermeiden zu können.

Mit Ausnahme eines Teilgebiets weisen alle anderen Teilflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 auf. Da diese unverändert bleibt, ändert sich auch nicht die Bezugsgröße.

Auf einer 27.615 m² großen Teilfläche erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,8 dürfen zusätzlich ca. 2.762 m² entwickelt werden. Diese Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m². Somit ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die zusätzlich entwickelbare Fläche von ca. 7.237 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung alt:

Die Traufhöhe der Gebäude darf 8,0 m nicht überschreiten. (Ziffer 9),

Die Höhe sonstiger Hochbauten, wie Kamine etc., darf 15,0 m über der Erdgleiche nicht übersteigen (Ziffer 10).

Festsetzung neu:

Die Gebäudehöhe wird mit 15,0 m über Obernkante Straße festgesetzt.

Mit der Erhöhung der Gebäude sollen die Gewerbetreibenden einen größeren Gestaltungsspielraum erhalten, wenn sie auf dem eigenen Grundstück Erweiterungen umsetzen wollen.

3.1.2 Grundflächenzahl

Festsetzung alt:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist uneinheitlich. Im nördlichen Baufeld beträgt sie 0,7, am östlichen Rand 0,8 und auf drei weiteren Baufeldern findet sich keine Eintragung.

Festsetzung neu:

Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,8 begrenzt.

3.1.3 Baumassenzahl

Festsetzung alt:

Die Festsetzung der Baumassenzahl ist uneinheitlich. Im nördlichen Baufeld beträgt sie 6,0, am östlichen Rand 9,0 und auf drei weiteren Baufeldern findet sich keine Eintragung.

Festsetzung neu:

Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird die Baumassenzahl einheitlich auf 9,0 begrenzt.

3.2 Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers, das in den Mischwassersammler eingeleitet wird, reduzieren zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3.3 Hinweise

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet Dommerich“ unverändert und sind zu beachten.

4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Industriegebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Änderungen sind keine vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem.

Durch das Anheben der Wandhöhe und der Baumassenzahl entstehen keine höheren bzw. kaum messbaren zusätzlichen Wassermengen, die abgeleitet werden müssen. Auch durch die Vergrößerung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 auf einem Grundstück (dies entspricht der zulässigen Obergrenze, die bei der zulässigen 50%igen Überschreitung der Kappungsgrenze entspricht), ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge ist abhängig von der zugrunde zu legenden Grundfläche der einzelnen Gewerbebetriebe. Diese beträgt für die meisten Grundstücke 96 m³/h.

Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydranten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, welche Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden.

Sofern eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasser-versorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Aschaffenburg, den 27. Februar 2023

Kleinwallstadt, den __.__.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Kleinwallstadt**

Markt Kleinwallstadt

Bebauungsplanänderung „Industriegebiet Dommerich“

**Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

PlanerFM Fache Matthiesen GbR
Stadtplanung und Energieberatung
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel: 06021/411198

22. Februar 2023

Teil A Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Teil B Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
2. Landratsamt Miltenberg -Natur- und Landschaftsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
4. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
8. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
9. Zweckverband AMME,
10. Markt Eisenfeld.

Der Planung zugestimmt oder nur Hinweise, die bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg -Natur- und Landschaftsschutz,
2. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
4. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
6. Markt Eisenfeld.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
2. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
4. Zweckverband AMME.

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 07.02.2023	
<p>Anregungen / Hinweise: Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert wurde.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).</p> <p><u>Begründung</u> Dem Landratsamt Miltenberg liegen die beiden Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet Dommerich“ sowie „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ zur Stellungnahme vor. In der Begründung wird zur Erläuterung der Wahl der Verfahrensart ausgeführt, dass die Industriegebietsflächen eine Größe von ca. 72.371 m² ausweisen. Dies wird identisch in beiden Verfahren vorgebracht. Um Irritationen zu vermeiden, bitten wir, die tatsächlichen Flächen(größe) der jeweiligen Bebauungspläne aufzuführen.</p> <p>Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Plangebiet sich in einem Industrie- und Gewerbegebiet befinde. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Dommerich“ weist jedoch nur Industriegebietsflächen aus.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p><u>Begründung</u> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

<p>2. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz mit Schreiben vom 07.02.2023</p>	
<p>Anregungen / Hinweise: Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle bezieht sich ausschließlich auf Be- lange des abwehrenden Brandschutzes.</p> <p>Da die Feuerwehr Kleinwallstadt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, kann der zweite Rettungsweg für Räume, die zum dauerhaftem Aufenthalt gedacht sind, nur bis sieben Meter über dem natürlichen Gelände bis zur Fußbodenoberfläche des obersten Geschosses zum dauerhaften Aufenthalt über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen, jedoch wird von unserer Seite in Büro- und Industriegebäuden ein zweiter baulicher Rettungsweg empfohlen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwassermenge von 96m³/h über zwei Stunden in Industriegebieten das absolute Minimum darstellt und bereits in den meisten Fällen bei einer nicht mehr kleinen Brandausbreitungsgefahr, wie bei- spielsweise in Lagerhallen mit entsprechendem Lagergut oder Schreinereien, höher angesetzt werden muss, da eine Riegelstellung zu Nachbargebäuden und gleichzei- tige Brandbekämpfung dann nicht mehr zu gewährleisten ist.</p> <p>Es wird dringend darauf hingewiesen, in Industriegebieten bei der Planung bzw. einer Sanierung auf eine ausreichende Hydrantendichte Wert zu legen. Für jedes Objekt sollte der erste Hydrant im Umkreis von 75 m zum Gebäudezugang erreich- bar sein.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Sofern ein 2. Rettungsweg erforderlich ist, ist ein solcher im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydran- ten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, wel- che Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden. Sofern die Löschwasser- menge nicht ausreichen sollte, werden in Abstimmung mit dem AM- ME entsprechende Maßnahmen durchgeführt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung wird im Kapitel 5.2 Trink- und Löschwasserversor- gung entsprechend ergänzt.</p>

<p>3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 14.02.2023</p>	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Abwasser/Niederschlagswasser</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nach unserem Kenntnisstand entwässert das Industriegebiet „Dommerich“ nicht im Trennsystem, sondern im Mischsystem. Sollte entgegen der uns vorliegenden Informationen ein Trennsystem vorliegen bitten wir Zusendung von Bestandsplänen sowie des wasserrechtlichen Bescheids zur Einleitung in den Neuen Graben. Aktuell wird die Schutzfrachtberechnung für das Verbandsgebiet der AMME aufgestellt, hier sollte dann die Entwässerung auch wie tatsächlich vorliegend Berücksichtigung (aktuell Mischsystem) finden. Der AMME ist entsprechend zu beteiligen ob zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.

Grundlage der Niederschlagswasserbeseitigung ist der natürliche Erhalt der Wasserbilanz zum un bebauten Zustand. Aufgrund der Bestandsituation sollten zumindest für die geplanten Erweiterungen oder bei Neubauten Gründächern festgesetzt werden, um den Anfall von Niederschlagswasser zu reduzieren. Dies fördert den natürlichen Wasserkreislauf und trägt zur Entlastung der Mischwasserkanalisation bei.

Folgende Festsetzung wird empfohlen:

„Im Zuge von Erweiterungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten sind Flachdächer (0 Grad-15 Grad) mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Folgender Passus sollte ebenfalls aufgenommen werden:

„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.“

Das Industriegebiet „Dommerich“ entwässert im Trennsystem. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der AMME wurde beteiligt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll durch das Anheben der Gebäudehöhen lediglich der gestalterische Spielraum auf den Gewerbegrundstücken erhöht werden. Dies beugt dem Druck vor neue Gewerbeflächen im Außenbereich zu entwickeln. Weitere Änderungen sind nicht beabsichtigt. Da sich durch das Anheben der Gebäudehöhen die Auswirkungen auf das abzuleitende Niederschlagswasser nicht verändern, wird eine Begrünung der Dächer abgelehnt, um auf den Dächern besser wie auf zahlreichen vorhandenen Fotovoltaikanlagen errichten zu können.

Im Übrigen besteht das Ableitungssystem im „Industriegebiet Dommerich“ im überwiegenden Teil des Industriegebiets seit mehr als 55 Jahren und ist mit den bestehenden Einleitmengen im Generalentwässerungsplan enthalten.

Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers, das in den Mischwassersammler eingeleitet wird, reduzieren zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4. Zweckverband AMME mit Schreiben vom 16.02.2023

Anregungen / Hinweise:

Unter **Pkt. 5.1** in den Begründungen ist beschrieben, dass die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers im Trennsystem erfolgt. Das ist nicht korrekt. In den genannten Industriegebieten ist nur ein Mischwasserkanal vorhanden.

Des Weiteren ist es erforderlich, die gesetzlichen Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung (gem. Arbeitsblatt DWA 102 „Wasserhaushaltsbilanz“) umzusetzen. Daher sollte für neue Bauvorhaben eine getrennte Ableitung des Niederschlagwassers vorgeschrieben werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser nutzen zu können. Der Zisternen-Überlauf sollte der Versickerung zugeführt und nur ein weiterer Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.1 der Begründung

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

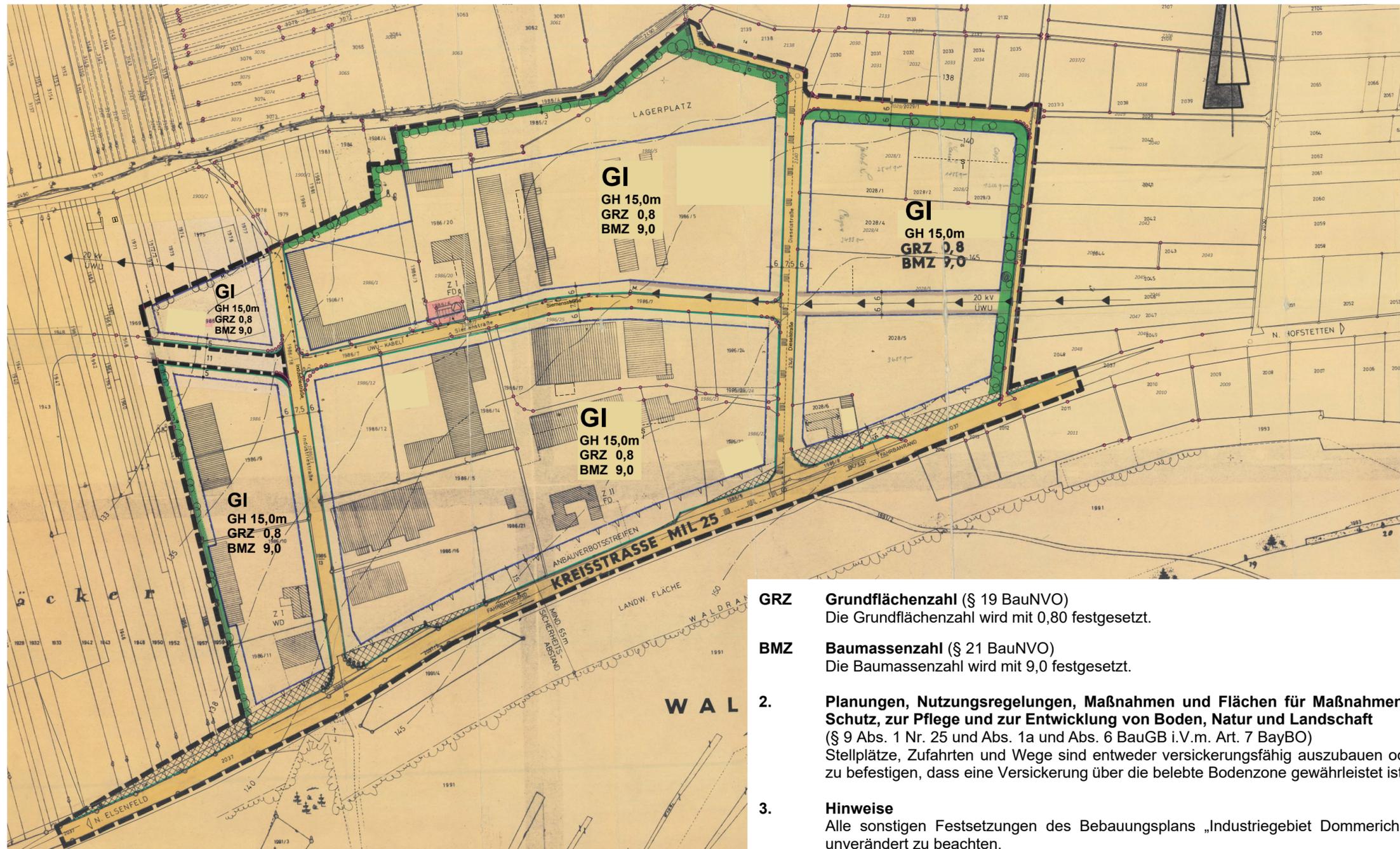
Mit der Bebauungsplanänderung soll durch das Anheben der Gebäudehöhen lediglich der gestalterische Spielraum auf den Gewerbegrundstücken erhöht werden. Dies beugt dem Druck vor neue Gewerbeflächen im Außenbereich zu entwickeln. Weitere Änderungen sind nicht beabsichtigt. Da sich durch das Anheben der Gebäudehöhen die Auswirkungen auf das abzuleitende Niederschlagswasser nicht verändern, werden die vorgeschlagenen Festsetzungen abgelehnt.

Im Übrigen besteht das Ableitungssystem im „Industriegebiet Dommerich“ im überwiegenden Teil des Industriegebiets seit mehr als 55 Jahren und ist mit den bestehenden Einleitmengen im Generalentwässerungsplan enthalten.

Um dennoch die Menge des anfallenden Niederschlagswasser reduzieren zu können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

<p>Die unter Pkt. 5.2 in den Begründungen angegebene Löschwassermenge von 1.600 l/min ist nach unserem Kenntnisstand nicht ausreichend.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderungen betreffen ein Industriegebiet. Daher ist seitens des Marktes Kleinwallstadt gem. DVGW W 405 als Grundschutz eine Löschwassermenge von 3.200 l/min (192 m³/Std) sicherzustellen. Diese Menge kann nach derzeitigem Ausbaustand der Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet werden.</p> <p>Darüber hinaus könnte das benötigte Volumen für einen Zeitraum von zwei Stunden <u>nicht zu jedem Zeitpunkt</u> über den Hochbehälter Hofstetten sichergestellt werden.</p> <p>Im Großschadensereignis muss die bestehende Notleitung in Betrieb genommen und der Hochbehälter Kleinwallstadt zwingend dazu geschaltet werden, das WVU ist parallel zu alarmieren.</p>	<p><u>Zu 5.2 der Begründung</u></p> <p>Die notwendige Löschwassermenge ist abhängig von der zugrunde zu legenden Grundfläche der einzelnen Gewerbebetriebe. Diese beträgt für die meisten Grundstücke 96 m³/h.</p> <p>Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydranten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, welche Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden.</p> <p>Sofern eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Sofern eine größere Löschwassermenge als 96 m³/h erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
---	--



Es werden folgende Änderungen festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH Gebäudehöhe

Es gelten die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen über Oberkante Straße. Die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches. Der Bezugspunkt ist mittig vor dem jeweiligen Gebäude anzusetzen.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt.

BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
Die Baumassenzahl wird mit 9,0 festgesetzt.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3. Hinweise
Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet Dommerich“ sind unverändert zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom 16.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis einschließlich 10.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 24.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Kleinwallstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.02.2023 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Kleinwallstadt, ____.2023
Thomas Köhler
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.02.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 27.02.2023 identisch ist.

Markt Kleinwallstadt, ____.2023
Thomas Köhler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ____.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Kleinwallstadt, ____.2023
Thomas Köhler
Erster Bürgermeister

**MARKT KLEINWALLSTADT
LANDKREIS MILTENBERG**

Änderung des Bebauungsplans
"Industriegebiet Dommerich"

Datum: 27.02.2023

M 1:2.000



M 1:2.000
0 20 40 60 80 100



**STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG**

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de



Markt Kleinwallstadt

**Änderung des Bebauungsplans
„Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:



Stand: 27. Februar 2023

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. **Anlass zur Durchführung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“. Die Urfassung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 1980.

Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt die baulichen Möglichkeiten im Gewerbegebiet auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei eingeschossigen Gebäuden und auf 1,6 bei zweigeschossigen Gebäuden. Die Traufhöhen sind im gesamten Gebiet auf 8,0 m begrenzt.

Insbesondere durch die Begrenzung der Traufhöhe wird die Errichtung zeitgemäßer Lager- und Produktionshallen erschwert, da abzüglich der Konstruktionshöhe für ein Dach die notwendigen Lagerflächen nicht entwickelt werden können und Erweiterungen in die Fläche nicht vorhanden sind.

Da Gewerbeflächen in Kleinwallstadt begrenzt sind, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete nicht beabsichtigt ist und die Baunutzungsverordnung als Orientierungswert eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 m zulässt, beabsichtigt der Markt Kleinwallstadt die Ausnutzungsmöglichkeiten im Plangebiet anzuheben, um so den Gewerbetreibenden auf ihren Grundstücken Erweiterungen zu ermöglichen.

Um den Gewerbetreibenden die Erweiterungen zu ermöglichen, hat der Markt-gemeinderat am 26.09.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ zu ändern.

2. **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden, um Neuentwicklungen von Gewerbeflächen vermeiden zu können. Die Grundflächenzahl von 0,8 bleibt unverändert. Insofern erhöht sich auch nicht die Bezugsgröße. Somit ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da keine zusätzlichen Flächen entwickelt werden. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,8. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung alt:

Die Traufhöhe der Gebäude darf 8,0 m über Gelände nicht überschreiten. (Ziffer 3 – Gewerbegebiet und Ziffer 2 - Industriegebiet).

Festsetzung neu:

Die Gebäudehöhe wird auf 15,0 m über Oberkante Straße festgesetzt.

Mit der Erhöhung der Gebäude sollen die Gewerbetreibenden einen größeren Gestaltungsspielraum erhalten, wenn sie auf dem eigenen Grundstück Erweiterungen umsetzen wollen.

3.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung alt:

Maximal zwei Vollgeschosse

Festsetzung neu:

Die Festsetzung wird ersatzlos aufgegeben, da durch die Wandhöhe und die Baumassenzahl die Überbaubarkeit der Grundstücke ausreichend geregelt wird.

3.1.3 Baumassenzahl

Festsetzung alt:

Im Gewerbegebiet ist keine Baumassenzahl aufgeführt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird über eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Festsetzung neu:

Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird die Baumassenzahl einheitlich auf 9,0 begrenzt.

3.2 Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers, das in den Mischwassersammler eingeleitet wird, reduzieren zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3.3 Hinweise

Die Ziffer 3 (Gewerbegebiet) und 2 (Industriegebiet) des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ entfallen.

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ unverändert und sind zu beachten.

4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Industriegebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Änderungen sind keine vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Da die Grundflächenzahl von 0,8 unverändert bleibt, erhöht sich die Niederschlagswassermenge, die abgeleitet werden muss, nicht.

Im Industriegebiet bleiben die Ausnutzungsziffern unverändert. Durch das Anheben der Wandhöhe und der Festsetzung einer Baumassenzahl statt einer Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet erhöht sich die Schmutzwassermenge kaum oder kaum messbar.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge ist abhängig von der zugrunde zu legenden Grundfläche der einzelnen Gewerbebetriebe. Diese beträgt für die meisten Grundstücke 96 m³/h.

Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydranten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, welche Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden.

Sofern eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasser-versorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Aschaffenburg, den 27. Februar 2022

Kleinwallstadt, den __.__.2023

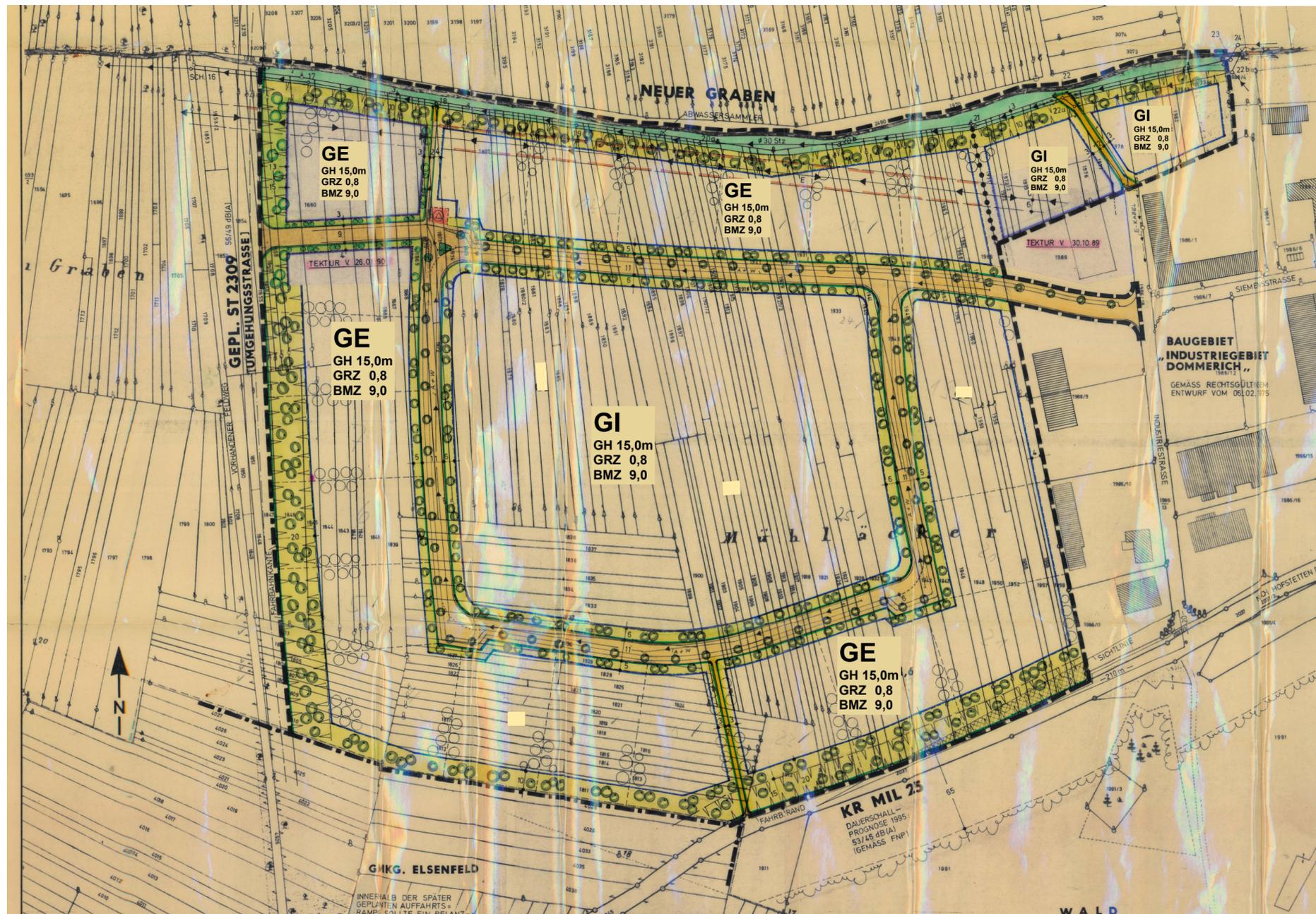
Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Kleinwallstadt**



Es werden folgende Änderungen festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

GH Gebäudehöhe
Es gelten die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen über Oberkante Straße. Die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches. Der Bezugspunkt ist mittig vor dem jeweiligen Gebäude anzusetzen.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt.

BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
Die Baumassenzahl wird mit 9,0 festgesetzt.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3. Hinweise
Die Ziffer 3 (Gewerbegebiet) und 2 (Industriegebiet) des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ entfallen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ sind unverändert zu beachten.

Rechtsgrundlagen
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom 16.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis einschließlich 10.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Kleinwallstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.02.2023 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Kleinwallstadt, __. __. 2023

Thomas Köhler
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.02.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 27.02.2023 identisch ist.

Markt Kleinwallstadt, __. __. 2023

Thomas Köhler
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am __. __. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Kleinwallstadt, __. __. 2023

Thomas Köhler
Erster Bürgermeister



M 1:2.000
0 20 40 60 80 100

**MARKT KLEINWALLSTADT
LANDKREIS MILTENBERG**

Änderung des Bebauungsplans
"Westerweiterung Industriegebiet Dommerich"

Datum: 27.02.2023

M 1:2.000



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Markt Kleinwallstadt

Bebauungsplanänderung „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“

**Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Teil A Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Teil B Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
2. Landratsamt Miltenberg -Natur- und Landschaftsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
4. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
8. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
9. Zweckverband AMME,
10. Markt Eisenfeld.

Der Planung zugestimmt oder nur Hinweise, die bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg -Natur- und Landschaftsschutz,
2. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
4. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitliche Belange,
6. Markt Eisenfeld.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
2. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
4. Zweckverband AMME.

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 07.02.2023	
<p>Anregungen / Hinweise: Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert wurde.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).</p> <p><u>Nummerierung</u> Bei der Nummerierung der planungsrechtlichen Festsetzungen hat sich der Fehler-teufel eingeschlichen. Auf 1. „Maß der baulichen Nutzung“ folgen 3. „Hinweise“. Die Nummerierung ist anzupassen.</p> <p><u>Begründung</u> Dem Landratsamt Miltenberg liegen die beiden Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet Dommerich“ sowie „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ zur Stellungnahme vor. In der Begründung wird zur Erläuterung der Wahl der Verfahrensart ausgeführt, dass die Industriegebietsflächen eine Größe von ca. 72.371 m² ausweisen. Dies wird identisch in beiden Verfahren vorgebracht. Um Irritationen zu vermeiden, bitten wir, die tatsächlichen Flächen(größe) der jeweiligen Bebauungspläne aufzuführen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p><u>Nummerierung</u> Die Nummerierung wird angepasst.</p> <p><u>Begründung</u> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>

<p>2. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz mit Schreiben vom 07.02.2023</p>	
<p>Anregungen / Hinweise: Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle bezieht sich ausschließlich auf Be- lange des abwehrenden Brandschutzes.</p> <p>Da die Feuerwehr Kleinwallstadt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, kann der zweite Rettungsweg für Räume, die zum dauerhaftem Aufenthalt gedacht sind, nur bis sieben Meter über dem natürlichen Gelände bis zur Fußbodenoberfläche des obersten Geschosses zum dauerhaften Aufenthalt über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen, jedoch wird von unserer Seite in Büro- und Industriegebäuden ein zweiter baulicher Rettungsweg empfohlen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwassermenge von 96m³/h über zwei Stunden in Industriegebieten das absolute Minimum darstellt und bereits in den meisten Fällen bei einer nicht mehr kleinen Brandausbreitungsgefahr, wie bei- spielsweise in Lagerhallen mit entsprechendem Lagergut oder Schreinereien, höher angesetzt werden muss, da eine Riegelstellung zu Nachbargebäuden und gleichzei- tige Brandbekämpfung dann nicht mehr zu gewährleisten ist.</p> <p>Es wird dringend darauf hingewiesen, in Industriegebieten bei der Planung bzw. einer Sanierung auf eine ausreichende Hydrantendichte Wert zu legen. Für jedes Objekt sollte der erste Hydrant im Umkreis von 75 m zum Gebäudezugang erreich- bar sein.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Sofern ein 2. Rettungsweg erforderlich ist, ist ein solcher im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydran- ten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, wel- che Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden. Sofern die Löschwasser- menge nicht ausreichen sollte, werden in Abstimmung mit dem AM- ME entsprechende Maßnahmen durchgeführt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird im Kapitel 5.2 Trink- und Löschwasserversor- gung entsprechend ergänzt.</p>

<p>3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 14.02.2023</p>	
<p>Anregungen / Hinweise: Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Abwasser/Niederschlagswasser</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nach unserem Kenntnisstand entwässert das Industriegebiet „Dommerich“ nicht im Trennsystem, sondern im Mischsystem. Sollte entgegen der uns vorliegenden Informationen ein Trennsystem vorliegen bitten wir Zusendung von Bestandsplänen sowie des wasserrechtlichen Bescheids zur Einleitung in den Neuen Graben. Aktuell wird die Schutzfrachtberechnung für das Verbandsgebiet der AMME aufgestellt, hier sollte dann die Entwässerung auch wie tatsächlich vorliegend Berücksichtigung (aktuell Mischsystem) finden. Der AMME ist entsprechend zu beteiligen ob zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.

Grundlage der Niederschlagswasserbeseitigung ist der natürliche Erhalt der Wasserbilanz zum unbebauten Zustand. Aufgrund der Bestandsituation sollten zumindest für die geplanten Erweiterungen oder bei Neubauten Gründächern festgesetzt werden, um den Anfall von Niederschlagswasser zu reduzieren. Dies fördert den natürlichen Wasserkreislauf und trägt zur Entlastung der Mischwasserkanalisation bei.

Folgende Festsetzung wird empfohlen:

„Im Zuge von Erweiterungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten sind Flachdächer (0 Grad-15 Grad) mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Folgender Passus sollte ebenfalls aufgenommen werden:

„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.“

Das Industriegebiet „Dommerich“ entwässert im Trennsystem. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der AMME wurde beteiligt.

Mit der Bebauungsplanänderung soll durch das Anheben der Gebäudehöhen lediglich der gestalterische Spielraum auf den Gewerbegrundstücken erhöht werden. Dies beugt dem Druck vor neue Gewerbeflächen im Außenbereich zu entwickeln. Weitere Änderungen sind nicht beabsichtigt. Da sich durch das Anheben der Gebäudehöhen die Auswirkungen auf das abzuleitende Niederschlagswasser nicht verändern, wird eine Begrünung der Dächer abgelehnt, um auf den Dächern besser wie auf zahlreichen vorhandenen Fotovoltaikanlagen errichten zu können.

Im Übrigen besteht das Ableitungssystem im „Industriegebiet Dommerich“ im überwiegenden Teil des Industriegebiets seit mehr als 55 Jahren und ist mit den bestehenden Einleitmengen im Generalentwässerungsplan enthalten.

Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers, das in den Mischwassersammler eingeleitet wird, reduzieren zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4. Zweckverband AMME mit Schreiben vom 16.02.2023

Anregungen / Hinweise:

Unter **Pkt. 5.1** in den Begründungen ist beschrieben, dass die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers im Trennsystem erfolgt. Das ist nicht korrekt. In den genannten Industriegebieten ist nur ein Mischwasserkanal vorhanden.

Des Weiteren ist es erforderlich, die gesetzlichen Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung (gem. Arbeitsblatt DWA 102 „Wasserhaushaltsbilanz“) umzusetzen. Daher sollte für neue Bauvorhaben eine getrennte Ableitung des Niederschlagwassers vorgeschrieben werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser nutzen zu können. Der Zisternen-Überlauf sollte der Versickerung zugeführt und nur ein weiterer Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die unter **Pkt. 5.2** in den Begründungen angegebene Löschwassermenge von

Beschlussempfehlung:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.1 der Begründung

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Mit der Bebauungsplanänderung soll durch das Anheben der Gebäudehöhen lediglich der gestalterische Spielraum auf den Gewerbegrundstücken erhöht werden. Dies beugt dem Druck vor neue Gewerbeflächen im Außenbereich zu entwickeln. Weitere Änderungen sind nicht beabsichtigt. Da sich durch das Anheben der Gebäudehöhen die Auswirkungen auf das abzuleitende Niederschlagswasser nicht verändern, werden die vorgeschlagenen Festsetzungen abgelehnt.

Im Übrigen besteht das Ableitungssystem im „Industriegebiet Dommerich“ im überwiegenden Teil des Industriegebiets seit mehr als 55 Jahren und ist mit den bestehenden Einleitmengen im Generalentwässerungsplan enthalten.

Um dennoch die Menge des anfallenden Niederschlagswasser reduzieren zu können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Zu 5.2 der Begründung

<p>1.600 l/min ist nach unserem Kenntnisstand nicht ausreichend.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderungen betreffen ein Industriegebiet. Daher ist seitens des Marktes Kleinwallstadt gem. DVGW W 405 als Grundsatz eine Löschwassermenge von 3.200 l/min (192 m³/Std) sicherzustellen. Diese Menge kann nach derzeitigem Ausbaustand der Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet werden.</p> <p>Darüber hinaus könnte das benötigte Volumen für einen Zeitraum von zwei Stunden <u>nicht zu jedem Zeitpunkt</u> über den Hochbehälter Hofstetten sichergestellt werden.</p> <p>Im Großschadensereignis muss die bestehende Notleitung in Betrieb genommen und der Hochbehälter Kleinwallstadt zwingend dazu geschaltet werden, das WVU ist parallel zu alarmieren.</p>	<p>Die notwendige Löschwassermenge ist abhängig von der zugrunde zu legenden Grundfläche der einzelnen Gewerbebetriebe. Diese beträgt für die meisten Grundstücke 96 m³/h.</p> <p>Der Hochbehälter Hofstetten hat ein Fassungsvermögen von rd. 500 m³ und ist i.d.R. immer zwischen 80 % und 100 % befüllt. Das LRA fordert in seinem Schreiben keine konkreten Löschwassermengen größer als 96 m³/h. Grundsätzlich wird der Markt Kleinwallstadt in Kürze einen Löschwassertest zeitgleich an 3 verschiedenen Hydranten im Industriegebiet Kleinwallstadt absolvieren, um zu prüfen, welche Schöpfmenge gleichzeitig zur Verfügung steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch den AMME sämtliche Hydranten regelmäßig gewartet/kontrolliert werden.</p> <p>Sofern eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Sofern eine größere Löschwassermenge als 96 m³/h erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
---	--