

STADT AMORBACH
LANDKREIS MILTENBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 8
SONDERGEBIETE „KRUMMWIESE“

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:
Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 06.02.2020
Fassung: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Überschwemmungsgebiet Billbach	
3.3 FFH-Gebiet und Biotop	
4. Städtebauliches Konzept	8
5. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Verkehrsflächen	
5.3 Fläche für Versorgungsanlagen	
5.4 Grünflächen	
5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	
5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Umweltbericht	11
8. Förmlicher Verfahrensablauf	12

Verfahren

- I. Die Beschlüsse über die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Krummwiese“, zur Planbilligung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden vom Stadtrat am 06.02.2020 gefasst.

Anhänge der Begründung:

1. Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Amorbach vom 06.02.2020

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Das Gewerbegebiet „Krummwiese“ hat sich zu einem Standort für Einzelhandelsbetriebe entwickelt. Der Bereich an der Bundesstraße 47 / Weilbacher Straße – Kreisstraße MIL 6 dient nicht nur der Versorgung der Stadt Amorbach, sondern hat auch Bedeutung als Mitversorger umliegender Gemeinden.

Nach erfolgtem Ausbau der Bundesstraße und des Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt B 47/Miltenberger Straße/Weilbacher Straße und zeitnaher Umsetzung der barrierefreien Zugänge der vorhandenen Fußgängerunterführung im Bereich des Areals „Krummwiese“ soll das Gewerbeflächenpotenzial in dem Gebiet „Krummwiese“ genutzt und das bestehende Nahversorgungszentrum weiterentwickelt und damit die Versorgungssituation verbessert werden.

Die Firma Immo Invest GmbH & Co. KG, Aschaffenburg plant die Neuordnung der Handelseinheiten.

Die Bestandsobjekte sollen weitgehend abgebrochen werden. Die Planung sieht Neubauten für die beiden bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe Edeka und Lidl vor. Durch die Neubauten können die aktuellen Vertriebskonzepte und Markterfordernisse bezüglich Verkaufs- und Betriebsablauf und Präsentation des Warenangebotes umgesetzt werden. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit werden größere Verkaufsflächen angestrebt, die die Ausweisung von Sondergebieten erfordern.

Weiterhin ist die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes gewünscht. Durch den Abbruch von Gebäudesubstanz ergibt sich die Möglichkeit, die bestehenden Handelseinheiten neu zu ordnen und hier Gewerbeflächen und weitere Fachmärkte mit maximal 800 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Sortimente wie Textil, Tiernahrung, Bio-Lebensmittel, Schuhe, Elektro und Agrarhandel könnten an diesem Standort untergebracht werden.

Der Bestand und die geplante Entwicklung der Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar:

Bestand		Planung	
Discounter Lidl	910 m ²	Discounter Lidl	1.290 m ²
Edeka	1.160 m ²	Edeka	1.620 m ²
Getränkemarkt	450 m ² (Leerstand)	Getränkemarkt	0 m ² (entfällt)
Kik Fachmarkt Textil	526 m ²	Kik Fachmarkt Textil	600 m ²
Tedi Fachmarkt	435 m ² (Leerstand)	Tedi Fachmarkt	0 m ² (entfällt)
Drogerie	0 m ² (nicht vorh.)	Drogerie	800 m ²
Cafe mit Bäckerverkauf	50 m ² (200 m ² Gastro-Betrieb)	Cafe mit Bäckerverkauf (bei Fläche Edeka)	100 m ² (200 m ² Gastro-Betrieb)
Flurstück Nr. 2415/1	Grundfläche 240 m ² (Leerstand)	Einzelhandel aller Art	max. 240 m ²
Flurstück Nr. 2415/8	Ehem. Kfz-Service und Handel (Leerstand)	1 Fachmarkt	600 m ²
Alternative 2415/1 und 2415/8		1 Fachmarkt 800 – 900 m ²	
Gesamt VK ca.	3.531 m²		5.250 m² - 5.310 m²

Die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur an diesem für Handelsnutzungen geprägten Standort beitragen.

Der Edeka-Markt und die Lidl-Filiale überschreiten mit den geplanten Verkaufsflächen von 1.620 m² und 1.290 m² jeweils die Grenze zur Großflächigkeit. Die Vorhaben stellen damit Einzelhandelsgroßprojekte dar, die nach den Einzelhandelsfestlegungen des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zu überprüfen sind.

Amorbach erfüllt als Grundzentrum die Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (Ziel 5.3.1 LEP).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß Ziel 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde – an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Fußläufig ist in ca. 200 m ein Wohngebiet in nördlicher Richtung und in ca. 400 m der Stadtkern in südlicher Richtung zu erreichen. Über das regionale Busliniennetz erfolgt die Anbindung mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe.

Der Standort für die Einzelhandelsentwicklungen kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Die Optimierung und Attraktivierung der bestehenden Unterführung vom Gebiet „Krummwiese“ zur Innenstadt ist hierfür ein wesentlicher Bestandteil.

Gleichzeitig ist die Stadt Amorbach bestrebt, die Innenstadt als Einkaufsort zu stärken und auszubauen. Mit Maßnahmen wie Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Zielgruppenorientierung des Amorbacher Einzelhandels soll dem Verdrängungsprozess, der die Einzelhandelskonzentration und Vergrößerung der Verkaufsflächen begleitet, entgegen gewirkt werden.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat sowohl aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung als auch des Sachgebietes Städtebau der Vergrößerung der Einzelhandelsflächen grundsätzlich zugestimmt (landesplanerische Einschätzung vom 15.02.2019, Az. 24-8314.2-6-4-4 und Stellungnahme Sachgebiet 34 – Städtebau vom 14.02.2019).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Amorbach zeigt für den Bereich „Krummwiese“ die Darstellung „Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von > 800 m² ist die Ausweisung von zwei Sondergebietsflächen (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden.

Die weitere Präzisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Krummwiese“.

Die geplanten Erweiterungsflächen für den Baukörper und die Gebäudeumfahrt ragen in das Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Billbaches hinein. Der verlorengelassene Rückhalteraum ist an geeigneter Stelle umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Im Nordwesten und Nordosten tangiert die Vergrößerung des Gewerbegebietes im Bereich der Umfahrung die angrenzende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzgebietsfläche (LRT 6510 – magere Flachland-Mähwiese) und ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kartiertes Biotop. Für diesen Eingriff ist ein Flächenausgleich von 1:1 zu leisten.

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

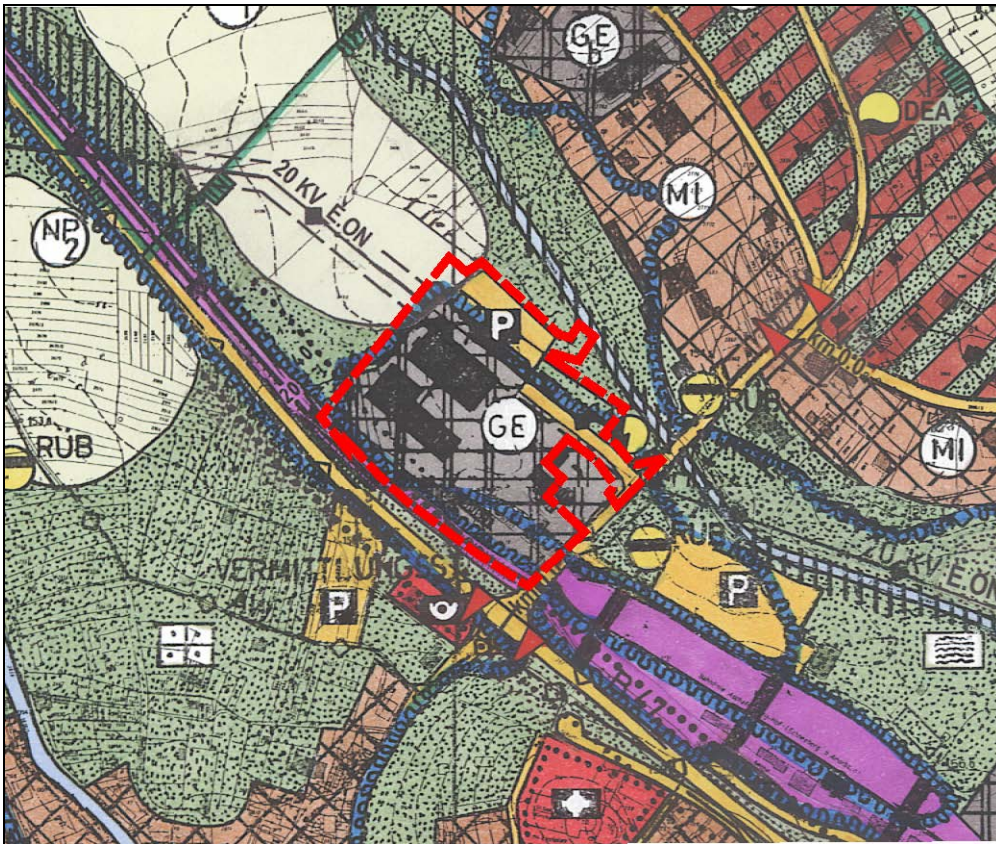


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Änderung

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Änderung liegt am westlichen Stadteingang der Stadt Amorbach zwischen Bundesstraße 47 und Billbach. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die Weilbacher Straße / Kreisstraße MIL 6.

Das Änderungsgebiet entspricht bis auf die Grundstücke mit den Flurnummern 2415/1 und 2415/8, die an der Einmündung der Straße „Krummwiese“ in die Weilbacher Straße liegen, dem Plangebiet des ebenso in der Änderung befindlichen Bebauungsplanes „Krummwiese“, Änderung 6.

Die Gebietsgröße der Änderung beträgt rd. 2,12 ha.

Beschreibung des Gebiets und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt. Folgende Nutzungen sind dort angesiedelt:

- Grundstück Fl.Nr. 2413 (Sartorius)
Backshop mit Café (Brotmacher), Fitness-Studio,
Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2413/4
Lebensmittelmarkt „Edeka“, Textilmarkt „KiK“,
Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2415
Lebensmittelmarkt „Lidl“,
Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2415/1
Das Objekt steht überwiegend leer, wechselnde „Kurzzeitnutzer“.
- Grundstück Fl.Nr. 2415/8
Leerstand, ehem. Kfz-Service und Handel

Das Vorhabengebiet ist heute größtenteils durch die baulichen Anlagen, die Parkplatz- und Verkehrsflächen versiegelt. Unversiegelte Flächen sind der Entwässerungsgraben, die Grünfläche im Überschwemmungsbereich des Billbaches und die privaten Pflanzstreifen als Randeingrünung.

Die Erweiterungsflächen stellen sich als Wiesenflächen dar, die weitestgehend Bestandteil eines FFH-Schutzgebietes und eines gesetzlich geschützten Biotops sind.

Verkehrliche Anbindung

Für den Anliefer- und Kundenverkehr wird das Plangebiet über die Straße „Krummwiese“ von der Weilbacher Straße / Kreisstraße MIL 6 erschlossen. Die Weilbacher Straße ist im Südosten über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße 47 und die Innenstadt angebunden.

Die nächstgelegene Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in unmittelbarer Nähe an der Einmündung Weilbacher Straße/Dr. F. A. Freundt –Straße und in der Miltenberger Straße am Beginn der Zufahrt in die Innenstadt.

An das Schienenverkehrsnetz ist die Stadt durch die Lage an der Bahnstrecke Miltenberg – Schneeberg angeschlossen, der Bahnhof liegt in 300 m Entfernung von dem Gewerbegebiet „Krummwiese“.

Fußgänger

Eine Unterführung unter der Bundesstraße stellt die Verbindung für Fußgänger aus dem Stadtgebiet dar. Die Stadt Amorbach hat mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg vereinbart, dass die Zugänge der vorhandenen Fußgängerunterführung im Bereich des Gebietes „Krummwiese“ barrierefrei umgebaut werden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

Die Stadt Amorbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. In dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) ist die Stadt als Grundzentrum festgelegt.

Nach den Zielen 3.2.5 – 01 und 02 (RP 1) soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt sowie auf die Erhaltung und den Ausbau auch für den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Die Stadt Amorbach trägt mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und eines Gewerbegebietes den übergeordneten Planungsvorgaben Rechnung und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.

3.2 Überschwemmungsgebiet Billbach

Im Nordosten reicht das Plangebiet kleinräumig in das berechnete Überschwemmungsgebiet des Billbachs hinein. Zugrunde gelegt wurde das „berechnete Überschwemmungsgebiet Billbach HQ 100, Brücke Weilbacher Straße bis Mündung Mud“. Der durch das geplante Vorhaben erzeugte Retentionsraumverlust ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

3.3 FFH-Gebiet und Biotop

Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebiet

(§ 21 BNatSchG bzw. Art. 20 BayNatSchG)

Die europäische Union hat mit der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung des europaweiten Naturschutzprojekts NATURA 2000 geschaffen. Die Richtlinie benennt bedrohte und deshalb schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume.

An das Gewerbegebiet grenzt im Nordwesten und Nordosten direkt das FFH-Schutzgebiet mit dem Lebensraumtyp (LRT) 6510 – magere Flachland-Mähwiese. Das FFH-Gebiet ist Bestandteil der „Täler der Odenwaldbäche um Amorbach“.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird in das Schutzgebiet eingegriffen und der beschriebene Lebensraumtyp geht verloren.

Neben dem FFH-Gebiet ist überlappend ein **gesetzlich geschütztes Biotop** (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) von dem Vorhaben betroffen. Das kartierte Biotop ist als Haupttyp eine „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ mittlerer Standorte (85 %) und als Nebentyp „Sonstige Flächenanteile (10 %): Seggen- oder binsenreiche Sümpfe (5 %).“

Die Eingriffe in die Biotop- und FFH-Fläche sind flächengleich vor Ort auszugleichen.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt Amorbach beabsichtigt, die Bereitstellung von Handelsflächen für wirtschaftlich lebensfähige Unternehmen zur Nahversorgung und von gewerblichen Bauflächen in einem der Größe der Stadt und dem Entwicklungspotenzial angemessenen Umfang.

Der vorgesehenen Verkaufsflächenvergrößerung der beiden Bestandsmärkte Edeka und Lidl kann mit zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entsprochen werden. Mit der Beibehaltung von gewerblichen Grundstücken auf einer Teilfläche kann flexibel auf die Nachfrage reagiert werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Weilbacher Straße/MIL 6 und die Bundesstraße 47 sichergestellt.

Zur Berücksichtigung des Stadtbildes und des Landschaftsbildes sieht die Planung vor, die Gebietsgrenzen nach Nordwesten und Südwesten mit Baumreihen einzubinden.

5. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete – SO

Bei den geplanten Größen des Edeka-Marktes mit 1.620 m² Verkaufsfläche und der Lidl-Filiale mit 1.290 m² handelt es sich um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe.

aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit werden zwei „**Sonstige Sondergebiete (SO)**“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für „**großflächigen Einzelhandel**“ dargestellt.

Die Ziele der Flächennutzungsplanänderung werden in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Krummwiese“, Änderung 6 präzisiert und Regelungen zur zulässigen Art der Nutzung und zur Begrenzung der Verkaufsflächen getroffen.

5.2 Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt zu den Sondergebieten erfolgt im Nordosten von der Weilbacher Straße aus über die Stichstraße „Krummwiese“. Am südlichen Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer ausgebildet.

Anstelle einer Teilfläche des Gewerbegebietes wird der südwestlich Abschnitt der Erschließungsstraße „Krummwiese“ mit Wendemöglichkeit als Verkehrsfläche dargestellt. Über einen Wirtschaftsweg wird die Zugänglichkeit zum Billbach gewährleistet.

Bisher zeigt der Flächennutzungsplan die Flächendarstellungen „Grünfläche“ und „Verkehrsfläche – Parkplatz“.

5.3 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Für die Versorgung des Gebietes wird eine Transformatorstation eingeplant.

5.4 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

An der Nordwestgrenze des Sondergebietes wird ein Grünstreifen zur Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild und Ausgestaltung des Stadtrandes.

5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Nordöstlich des Plangebietes verläuft aus östlicher Richtung der „Billbach“, ein Gewässer II. Ordnung. Der Vorhabenbereich liegt teilweise innerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes des Billbachs („berechnetes Überschwemmungsgebiet Billbach HQ 100, Brücke Weilbacher Straße bis Mündung Mud“).

Überschwemmungsgebiete sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Durch die Erweiterung der baulichen Flächen und durch die Anhebung des angrenzenden Bereichs als Zufahrt für die Anlieferung entsteht ein Retentionsraumverlust. Als Maßnahme zum Retentionsraumausgleich wurde eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 2413/3 festgelegt, auf der durch Abgrabung ein Retentionsvolumen von 310 m³ geschaffen werden soll. Nach dem hydraulischen Nachweis der Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt (Erläuterungsbericht, Stand: 02/2020) entsteht insgesamt ein retentionsraumgewinn von 50 m³.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 1a BauGB)

FFH-Schutzgebiet und Biotop

An das bestehende Gewerbegebiet grenzen eine FFH-Schutzgebietsfläche und weitestgehend überlappend ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop an.

Tangiert ist eine **Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510**, die gemäß FFH-Richtlinie in der Biotopwertliste als G 212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ definiert wird. Das FFH-Schutzgebiet gehört zu den Tälern der Odenwald-Bäche um Amorbach.

Das kartierte Biotop (Nr. 6321-1057-002) ist als Haupttyp eine „Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte (85 %)“ und als Nebentyp „Sonstige Flächenanteile (10 %), Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (5 %)“.

Durch die Erweiterung und die Baumaßnahmen werden die betroffenen Flächen vollständig den Schutzgebieten entzogen und partiell versiegelt. Insgesamt ist eine Fläche von 948 m² betroffen. Die Eingriffe in diese Biotope sind flächengleich auszugleichen.

Die Ausgleichsfläche soll an der nordöstlichen Grenze des erweiterten Gewerbegebietes auf der befestigten ehemaligen Parkfläche entstehen, die hierfür wieder geöffnet wird. Die nutzbare Fläche beträgt 1.022 m². Die Fläche grenzt direkt an das bestehende Biotop an und kann somit wieder daran angegliedert werden. Die sehr nahe Lage an der zerstörten Biotopfläche sollte die negativen Auswirkungen auf potenzielle Arten aus der ehemaligen Biotopfläche minimieren.

Der Ausgleich wird auf einer Fläche von im Mittel 14,41 m x 68,63 m entstehen. Für die Einsaat wird Heumaterial aus der angrenzenden Biotopfläche verwendet. Damit ist sichergestellt, dass nur autochthones Saatgut eingebracht wird und die potenziell geschützten und seltenen Pflanzenarten sich hier auch wieder ansiedeln können.

Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurden potenzielle Einschätzungen zu den Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anlage 1 zum Bebauungsplan „Bericht zur FFH-Verträglichkeit und Biotopverlagerung für die Erweiterung GE Krummwiese Amorbach“, erstellt durch das Büro Klingensmeier, Amorbach, Stellungnahme vom 05.02.2020).

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Krummwiese“, Änderung 6 werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) festgesetzt.

Sofern die Maßnahmen beachtet werden, werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinien die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Die Stromversorgung im Stadtgebiet Amorbach erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Für die Versorgung wird eine Transformatorstation innerhalb des Plangebietes im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet SO 1 eingeplant.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

In dem Gesamtkanalisationentwurf der Stadt Amorbach von 1991 ist das gesamte Gebiet „Krummwiese“ als Trennsystem ausgewiesen. Das Schmutzwasser sowie das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird gesammelt und der öffentlichen Kanalisation zugeführt und in die Kläranlagen des Abwasserzweckverbandes Main-Mud abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der Stellplatzanlagen sowie der Fahrgassen und Zufahrten wird über entsprechende Rohrleitungen an den bestehenden Regenwasserkanal angebunden und in den „Billbach“ (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist ebenso wie das häusliche Abwasser vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Krummwiese“ über einen Entwässerungsgraben in den Billbach wurde mit Bescheid vom 20.06.2007 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2027.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die künftige Einleitungsmenge im wasserrechtlichen Bescheid abgedeckt ist, oder ob es einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Der Entlastungsgraben entlang des Bahndamms wird aufgelassen, teilweise aufgefüllt und als leichte Mulde ausgebildet.

Eine Nutzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich, da die geologischen Verhältnisse ungünstig und die hydrogeologischen Voraussetzungen insbesondere in Bezug auf den notwendigen Grundwasserflurabstand nicht ausreichend sind.

Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich Trassen bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht über öffentliche Flächen geführt werden. Hierfür sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Stadt Amorbach, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Zu beachten sind die Abfallvermeidung und -trennung.

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. UMWELTBERICHT

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach den Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens Beschluss über die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Krummwiese“. Beschlüsse zur Billigung des Vorentwurfs und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Stadtrat der Stadt Amorbach	06.02.2020
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.03.202 bis 27.04.2020

Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Anerkannt:

.....
Erster Bürgermeister der Stadt Amorbach

.....
Aschaffenburg, 06.02.2020

.....
Amorbach,