

**STADT AMORBACH**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

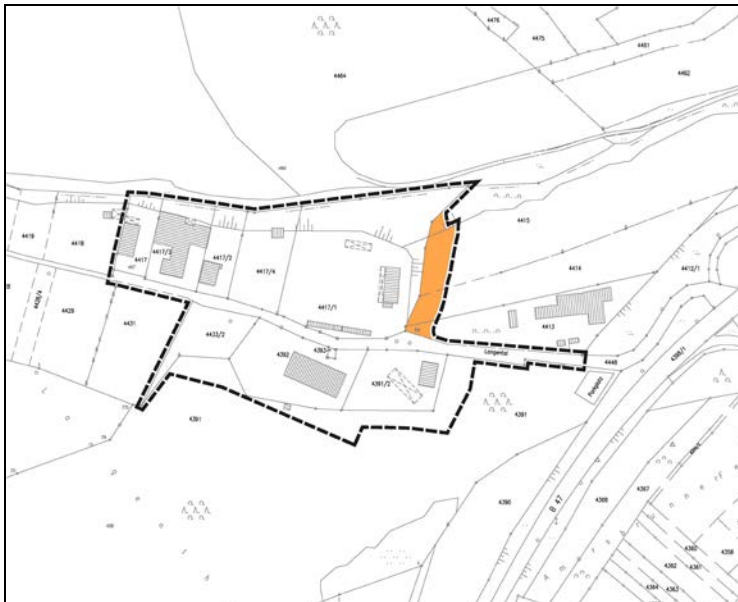
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET LANGES TAL**  
**2. ÄNDERUNG**

Erweiterung des Geltungsbereiches  
Anpassung an die wasserrechtliche Erlaubnis  
und die Straßenplanung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**



Ausgearbeitet:  
Bauatelier  
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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 10.12.2020  
Stand: erneute Offenlage

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung	
1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
<b>2. Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
<b>4. Art und Umfang der Änderungsplanung</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
4.1.1 Verkehrsflächen	
4.1.2 Versorgungsanlage	
4.1.3 Versorgungsleitungen	
4.1.4 Grünflächen	
4.1.5 Wasserflächen	
<b>4.2 Kennzeichnung von Flächen</b>	
<b>4.3 Nachrichtliche Übernahme</b>	
<b>4.4 Hinweise</b>	
4.4.1 Bundesstraße 47	
4.4.2 Dacheindeckungen und Leitungen	
4.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung	
4.4.4 Unterhaltungspflicht an den durch das Vorhaben betroffenen und den zu errichtenden baulichen Anlagen	
<b>5. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>9</b>
<b>VERFAHREN</b>	
<b>I.</b> Der Stadtrat fasst in der Sitzung am 08.08.2019 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Langes Tal“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.	
<b>II.</b> Beschluss zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.	
<b>III.</b> Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.08.2019 bis 23.09.2019.	
<b>IV.</b> Prüfung der Stellungnahmen am 10.10.2019.	
<b>V.</b> Der Stadtrat billigt in der Sitzung am 10.12.2020 den Planentwurf i.d.F. vom 10.12.2020 und beschließt, den Bebauungsplan erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden erneut einzuholen.	
<b>VI.</b> 2. öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.02.2021 bis 24.02.2021.	

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Langes Tal“, 1. Änderung/teilweise Aufhebung ist seit 30.01.2018 rechtskräftig.

Die Stadt Amorbach plant die Erschließung des Gewerbegebietes im Langes Tal. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wird auch der Regenwasserkanal neu verlegt, der das Niederschlagswasser der Dachflächen, der Stellplatzflächen, der Zufahrtstraße „Langental“ und der Wege über einen Entwässerungsgraben östlich des Flurstückes Nr. 4417/1 in den Langentalgraben leitet.

Für das Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in den kleinen Hügel- und Berglandbach, der am nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft, wurde mit Bescheid vom 27.06.2019 die stets widerrufliche beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich dichter Gehölzbestand. Um hier den Eingriff in die Grünstrukturen zu minimieren, wird die ursprüngliche Lage des Grabens nach Osten, außerhalb des Grundstücks Flur-Nr. 4417/1, verschoben.

Im Zuge der Straßenplanung wurde die Position der südlich der Verkehrsfläche liegenden Ausweichstelle an die Zufahrtssituation des neu errichteten Gewerbebaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 4392 angepasst.

Zur Erhaltung des planungsrechtlichen Rahmens ist der Bebauungsplan bezüglich der Erschließung anzupassen. Es ist erforderlich, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Langes Tal“ erneut zu ändern mit Erweiterung des Geltungsbereichs.

Im vorliegenden Fall kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Langes Tal“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 08.08.2019 beschlossen.

## 1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 21.08.2019 bis einschließlich 29.09.2019 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der Bestandssituation wird das Gewerbegebiet für die wasserrechtliche Betrachtung und Berechnung in zwei Bereiche unterteilt. Die nördlichen Grundstücke, die alle bebaut und seit Jahren genutzt werden, besitzen bereits eine eigene Ableitung in den Langentalgraben und werden daher nicht mehr wie bisher vorgesehen in die Regenwasserkanalisation entwässert. An die Regenwasserkanalisation werden nur der obere Straßenbereich und die südlichen drei Flurstücke angeschlossen.

## 2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Plangebiet der 1. Änderung mit folgenden Flurnummern:

Erschließungsstraße „Langental“

- Teilfläche 4448

Nördlich der Erschließungsstraße

- 4417, 4417/1, 4417/2, 4417/3 und 4417/4

Südlich der Erschließungsstraße

- 4391/2, 4392, 4393 und 4433/2

- Teilfläche 4391 – Wald

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4417/1 wird das Plangebiet im Mittel um 15 m erweitert, betroffen sind Teilflächen der Flur-Nrn. 4413, 4414 und 4415.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt 2,47 ha (24.673 m<sup>2</sup>), davon entfallen 0,11 ha (1.073 m<sup>2</sup>) auf die Erweiterung.



Abb. 1 Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Naturschutzfachlich geschützte Bereiche

Die Erweiterungsfläche für den Entwässerungsgraben reicht in das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Bayerischer Odenwald“ hinein.

In der Umsetzung des Entwässerungsgrabens mit Kaskaden und der Einmündungsstelle der Einleitung in das Gewässer ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten.

Der Eingriff in die bestehenden Gehölzstrukturen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Erweiterungsbereich überwiegend „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar, lediglich eine kleine Teilfläche im Süden ist Bestandteil der östlich angrenzenden „*Grünfläche*“.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der geplanten Nutzung entsprach, wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert. Der Feststellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 gefasst.



Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## **4. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

In dem Planentwurf sind die Änderungen der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise) aufgeführt und in der Planzeichnung farblich gekennzeichnet. Hingewiesen wird, dass im Übrigen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten.

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung „*Gewerbegebiet*“ nach § 8 BauNVO ist in der Legende aufgeführt.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4392 wurde ein gewerblicher Neubau erstellt. Aufgrund der Lage der Zufahrt und der zur Verfügung stehenden Fläche wird die Ausweichstelle nach Westen verschoben. Durch diese Anordnung wird auch die Ein- und Ausfahrtsituation der nördlich der Straße liegenden Gewerbegrundstücke verbessert.

Zur Übersichtlichkeit ist die gesamte Erschließungsstraße farblich dargestellt.

**Wirtschaftsweg**

Entlang des geplanten Entwässerungsgrabens wird im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereiches ein Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Grabens angelegt.

#### **4.1.2 Versorgungsanlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Planungsbereich befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 4413 die Transformatorstation Amorbach 19 der Bayernwerk Netz GmbH.

#### **4.1.3 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Dargestellt ist die Trasse des geplanten Regenwasserkanals.

#### **4.1.4 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am östlichen Rand des Plangebietes werden öffentliche Grünstreifen gegenüber dem Gewerbegrundstück und entlang des Wirtschaftsweges festgesetzt.

#### **4.1.5 Wasserflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a, b und c)

- a. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
- b. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
- c. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird mittels Trennkanalisation gesammelt und muss abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal wird im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes neu gebaut. Die Einleitung soll in den Langentalgraben, der an der nördlichen Grenze zum Erschließungsgebiet verläuft, erfolgen. Das Gewerbegebiet wird für die wasserrechtliche Betrachtung und Berechnung in zwei Bereiche unterteilt.

Die nördlichen Grundstücke, die alle bebaut sind und seit Jahren genutzt werden, besitzen alle bereits eine eigene Ableitung in den Langentalgraben und werden daher nicht mehr in die Regenwasserkanalisation entwässert. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Fallrohre und die Entwässerung der Verkehrs- bzw. Hofflächen erfolgt über Bodeneinläufe. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Grundleitungen gesammelt und direkt in den Langentalgraben eingeleitet.

Die südlichen Gewerbeflächen mit den Flurnummern 4391/2, 4392 und 4433/2 sowie der obere Straßenbereich werden an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt hier über Fallrohre, die das anfallende Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal leiten. Das Oberflächenwasser der Hof- bzw. Verkehrsflächen werden über Bodeneinläufe in den Regenwasserkanal abgeführt. Dieser Oberflächenwasserkanal leitet das Wasser östlich des Flurstückes 4417/1 in den Entwässerungsgraben. Der Graben verläuft in nördliche Richtung.

Der wasserrechtliche Antrag auf Erteilung einer „beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis“ gemäß § 15 WHG zum Einleiten von Niederschlagswasser in einen kleinen Hügel- und Berglandbach wird durch die Stadt Amorbach gestellt. Zweck des Vorhabens ist die Planung und Genehmigung einer Abflusssrosseleinrichtung mit Einleitung von Niederschlagswasser in den Langentalgraben mit den Einzugsgebietsflächen der neuen Erschließungsstraße und den südlichen Gewerbeflächen mit den Flurnummern 4439/1, 4392 und 4433/2. Darüber hinaus beinhaltet der Antrag die Sicherung und den Ausbau der Einleitstellen der nördlichen Gewerbeflächen auf den Flurnummern 4417, 4417/1, 4417/2, 4417/3 und 4417/4 für die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Langentalgraben.

## **4.2 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Flächenumgriff der ehemaligen Hausmülldeponie ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. In dem Änderungsplan ist die Fläche gekennzeichnet. Die Gutachten des geotechnischen Instituts von Prof. Dr. Magar, Würzburg, vom 28.11.1990, 07.08.1991 und 25.06.1998 sind Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die darin aufgeführten Hinweise und Empfehlungen zu den Sicherheitsmaßnahmen bei weiterer Bebauung sind zu beachten.

## **4.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen ist die Abgrenzung des Naturparks „Bayerischer Odenwald“, die südlich des Plangebietes verläuft und im Südosten das Gebiet tangiert.

## **4.4 HINWEISE**

### **4.4.1 Bundesstraße 47**

Das Gewerbegebiet wird für die Entwässerung in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der westliche obere Abschnitt, in dem die Gewerbeflächen und der Großteil der Zufahrtsstraße enthalten sind, wird über einen Kaskadengraben, der in den Langentalgraben führt, entwässert. Der Zulauf in den Entwässerungsgraben wird kurz oberhalb der Trafostation auf dem Flurstück Nr. 4413 abgeführt.

Der Abschnitt der Zufahrtsstraße unterhalb des Zulaufes in den Langentalgraben bis an den Wanderparkplatz soll der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße 47 über die am Parkplatz vorhandene Mulde und das DN 1000 B Rohr unter der B 47 zugeführt werden. Hierzu soll der an der Straße bereits vorhandene Ablaufgraben verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt über eine flächenhafte Versickerung auf den östlich der B 47 gelegenen Wiesengrundstücken. Diese Einleitung erfolgt in Abstimmung und mit Einverständnis mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung wird zwischen der Stadt Amorbach und dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg noch geschlossen.

In der Folge kann der Passus „Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Bundesstraße einschließlich Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe nicht zugeführt werden“ herausgenommen werden.

#### **4.4.2 Dacheindeckungen und Leitungen**

Die Dachfläche, die an den Regenwasserkanal angeschlossen ist, darf nicht mit einer Eindeckung versehen sein, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht. Auch für die Leitungen sind geeignete Materialien zu verwenden, bei denen eine Lösung von Metall weitgehend ausgeschlossen werden kann. (Auflagen/Bedingungen Nr. 6 des Erlaubnisbescheides).

Für das Einleiten des im Bereich des Gewerbegebietes „Langes Tal“ anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer wurde ein wasserrechtlicher Antrag gestellt. Daher kann der bisherige Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung entfallen.

#### **4.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Amorbach vom 07.12.2018 besteht für die Entwässerungseinrichtung ein Anschluss- und Benutzungszwang. Die Betriebe sind verpflichtet, sich im Zuge der Erschließung für die Beseitigung des Niederschlagswassers an den Regenwasserkanal anzuschließen.

#### **4.4.4 Unterhaltungspflicht an den durch das Vorhaben betroffenen und den zu errichtenden baulichen Anlagen**

Die Unterhaltungspflicht für den Entwässerungsgraben und den Regenwasserkanal obliegt der Stadt Amorbach.

Die Unterhaltungspflicht für die Einleitstellen der Flurstücke 4417, 4417/1, 4417/2, 4417/3 und 4417/4 obliegt den Grundstückseigentümern.

Sollten Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden, liegt die Unterhaltungspflicht dieser Anlagen bei dem jeweiligen Eigentümer der Anlage.



## 5. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Langes Tal“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.	08.08.2019
<b>II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschluss zur Billigung des Planentwurfes und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.	08.08.2019
<b>III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	21.08.2019 bis 23.09.2019
<b>IV. Behandlung der Anregungen</b> Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung.	10.10.2019
<b>V. Billigungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 10.12.2020 zur Durchführung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.	10.12.2020
<b>VI. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	10.02.2021 bis 24.02.2021

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

.....  
Erster Bürgermeister

Aschaffenburg, 31.07.2019  
ergänzt, 25.09.2019  
ergänzt, **10.12.2020**

Amorbach, .....