

# **Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bauausschusses Miltenberg über die Sitzung des Bauausschusses am 22.03.2021**

## **TOP 1 Ortseinsicht am MSV-Gelände, Josef-Wirth-Str. 13**

Durch den MSV wurde vor Ort kurz den Sachstand der Arbeiten erläutert. Man befinde sich im Terminplan, dieser sowie die gewünschte Aufstellung zur Kostenkontrolle seien erstellt worden. Der Abbruch des alten Vereinsheims sei im Februar innerhalb von zwei Wochen durchgeführt worden. Die nächsten Arbeiten sind u.a. die Ausführung des Geländers und der Terrasse. Alle Aufträge seien vergeben, bis Sommer solle die Terrasse fertiggestellt sein, damit ein Pächter für die Gaststätte gefunden werden kann. Interessenten gebe es bereits, möglicherweise könnte die Gaststätte schon im Oktober eröffnet werden, abhängig natürlich von der aktuellen Entwicklung der Pandemie. Das Sportwarthaus könne ggf. an den Pächter zu Wohnzwecken vermietet werden. Dies werde seitens der Interessierten auch überwiegend gewünscht. Ansonsten könne das Gebäude als Büro genutzt werden. Die Fertigstellung ist bis April geplant. Die Naturtribüne/Böschung werde hochwasserfrei geplant.

## **TOP 2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Im Söhlig" für einen Bereich zwischen Engelbergstraße, Poigerstraße, Martin-Vierengel-Straße und Benzstraße; Beratung und ggf. Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes**

Erläutert wurde, es solle versucht werden, für die betroffenen Grundstücke eine vernünftige Planung zu erstellen, da die nach dem Bebauungsplan zulässige Lagerhalle zeige, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden ggf. die bessere Lösung sei. Dem Antragsteller sei deutlich gemacht worden, dass das Verfahren schwierig werde und kein für ihn positiver Ausgang versprochen werden könne. Erst während des Verfahrens, insbesondere mit Erstellung des notwendigen Lärmgutachten, werde sich zeigen, ob und wie eine Planung möglich ist.

In der Diskussion wurde auf die mehrfache Beratung des Antrags hingewiesen. Es sei sinnvoll, die Diskussion nun durch eine rechtssichere Aussage im Zuge eines Bauleitplanverfahrens endgültig zu beenden. Auf Nachfrage wurde das Verfahren nach § 13a BauGB nochmals kurz erläutert.

### **Beschluss**

**Ja 8 Nein 1**

Es wird ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ mit dem Ziel eingeleitet, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 7590/1 und 7592/1 Wohnbebauung (Neubau von zwei Doppelhäusern mit 12 Wohneinheiten) zu ermöglichen. Angewendet wird möglichst das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsgebietes sowie die Gebietsausweisung (z.B. GE, MI, MU, WA) sind in Absprache mit dem Landratsamt noch festzulegen. Maximal wird der gesamte Bereich zwischen der Poigerstraße, der Martin-Vierengel-Straße, der Engelbergstraße und der Benzstraße erfasst.

Das Änderungsverfahren wird unabhängig von dessen Ausgang auf Kosten des Antragstellers durchgeführt.

## **TOP 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen sowie Informationen zu Anfragen aus der Sitzung vom 01.03.21**

Folgende Beschlüsse aus der nicht-öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 01.03.21 wurden bekannt gegeben:

### Kindergarten Pustebume; Genehmigung von Nachträgen

- Nachtragsangebot Nr. 5 „Sanierung Flachdach“ zu den Dachdecker- und Spenglerarbeiten mit 28.963,92 € (Fa. Fa. Peter Ott)
- Nachtragsangebot Nr. 2 „zusätzliche Fliesenarbeiten Treppen, Foyer, Podeste“ zu den Fliesenarbeiten mit 14.929,38 € (Fa. Marksteiner)
- Nachtragsangebot Nr. 3 „Schiebetür KG, Dämmung Schallschutzdecken, Dämmung Decke OG (Flachdach)“ zu den Trockenbauarbeiten mit 14.573,53 € (Fa. Bollmann).

### Straßenbeleuchtung Schippach / Mainbullau

- Erdverkabelung Straßenbeleuchtung im Stadtteil Schippach:
  - Straßenbeleuchtungsanlage mit 5 Brennstellen im Wenschdorfer Weg in Schippach, Gesamtbetrag 23.421,06 €; Vertragsgenehmigung
  - Straßenbeleuchtungsanlage mit 5 Brennstellen in der Berndieler Straße in Schippach, Gesamtbetrag 33.488,69 €; Vertragsgenehmigung
- Konzept zur Umrüstung Schippach und Mainbullau mit Festlegung der weiteren Vorgehensweise:
  - Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot für die Umrüstung Schippach mit 10 Standorten und Mainbullau mit 37 Standorten anzufordern.
  - Falls sich dieses Angebot im Kostenrahmen der vorgelegten Konzepte für Schippach mit 4.386 € und für Mainbullau mit 13.073 € bewegt, werden die Verträge hiermit genehmigt.
  - Die Verwaltung wird beauftragt, auch für diese Umrüstung Fördermittel zu beantragen.

Folgende Informationen zu Anfragen aus dem öffentlichen Teil des Bauausschusses vom 01.03.21 wurden gegeben:

- Projekt Buntsandsteinweg  
Gefragt wurde, wie es nach der Beratung im letzten Stadtrat mit der Wegführung nun weitergehe. Es wurde erklärt, dass eine Behandlung im Kultur- und Fremdenverkehrsausschuss oder – falls dies zeitlich günstiger wäre – im Bauausschuss erfolgen soll.
  - an Tourist-Info weitergegeben
- Rad-/Fußweg Mainbrücke  
Nachgefragt wurde, ob es eine schriftliche Aussage des Staatlichen Bauamtes zur Nutzungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger während der Sperrung der Mainbrücke gibt. Falls nicht, sollte eine Erklärung angefordert werden. Eine Prüfung wurde versprochen.
  - im Stadtrat informiert
- Mähen von städtischen Grünlandgrundstücken  
Nachgefragt wurde, ob ggf. städtische Grünflächen im Hinblick auf deren Nutzung durch Insekten zu früh gemäht würden. Um eine Liste der Grünlandgrundstücke der Stadt und Angaben dazu, wann diese gemäht werden, wurde gebeten. Die Weitergabe der Anfrage an den Bauhof wurde zugesagt.
  - an Bauhof weitergegeben
- Absperrungen bei Waldarbeiten  
Nachgefragt wurde, wer für die Sperrungen der Waldwege bei Fällarbeiten zuständig sei, da teilweise erst kurz vor der Arbeitsstelle gesperrt werde. Es wurde gebeten, sich hierzu direkt an die städtische Forstabteilung zu wenden.
  - Info an Forstabteilung
- Begrünung Parkplatz Fabrikstraße / Jänergasse  
Nachgefragt wurde, wie weit die Planungen zur Begrünung des Parkplatzes im Bereich Jänergasse / Fabrikstraße fortgeschritten sind.  
Hierzu wurde erklärt, dass sich die Stadtkämmerei der Sache annehmen wollte.
  - Info an Stadtkämmerei. Eine Planung erfolgt derzeit durch das Büro Rittmannsperger. Die Planung wird dann in der Lenkungsgruppe vorgestellt.

### **TOP 4 Kernsanierung Anwesen von-Stein-Str. 6+8 sowie Neubau Mehrfamilienwohnhaus, Fl.Nrn. 7432, 7435/3, 7435/4 Gemarkung Miltenberg; Vorstellung des Projektes durch die Wohnbaugenossenschaft Miltenberg**

H. Keller von der Wohnbaugenossenschaft Miltenberg erläuterte das Vorhaben, welches bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen war, dem aber bisher noch nicht zugestimmt wurde (BA 13.01.20 und vom 10.02.20).

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten. Das Anwesen von-Stein-Str. 6+8 soll saniert werden. Entstehen sollen hier 16 Wohnungen. Um Zuschüsse zu

erhalten, müssen die Maßnahmen bis Ende 2025 fertiggestellt sein. Für den Neubau würden ausreichend Stellplätze hergestellt werden. Für den Altbau werde man Bestandsschutz beantragen.

In der Diskussion wurde nachgefragt, ob die Versiegelung des derzeit grünen Innenhofes ggf. mit Stapelgaragen verringert und der Grundriss ggf. schlichter, also ohne Versprünge, gehalten werden könne.

Hierzu wurde erläutert, die Schaffung der Stellplätze sei erforderlich, die Feinplanung des Vorhabens erfolge dann erst mit dem Bauantrag. Zunächst soll die grundsätzliche Zustimmung des Ausschusses eingeholt werden.

Als Gegenargument wurde in der Diskussion vorgetragen, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sehr wichtig sei und die Versiegelung daher hingenommen werden sollte. Die geplanten Stellplätze könnten ggf. durch eine entsprechende Begrünung aufgewertet werden. Durch die Innenraumverdichtung mit dem geplanten mehrgeschossigen Wohnbau entstehe auch ein ökologischer Vorteil.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Voranfrage wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

### **TOP 5 Schaukästen im Stadtgebiet sowie touristische Hinweistafel im Bereich des Parkplatzes der St.Kilian Destille in Rüdenau; Information und Beschlussfassung**

Die geplanten Standorte für Schaukästen im Stadtgebiet sowie die touristische Hinweistafel am Parkplatz der St. Kilian Destille in Rüdenau wurden erläutert.

Die Standorte im Stadtgebiet wurden im Vorfeld mit dem Büro Rittmannsperger abgesprochen. Der Platz vor der Pfarrkirche wurde mit dem Stadtpfarrer abgestimmt. Aufgrund der Förderung muss die Maßnahme bis Ende September 2021 abgeschlossen sein.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die beiden Standorte in der Schlossgasse sowie an der Schnatterlochbrücke nicht gewünscht sind, da diese Plätze eher nicht wahrgenommen würden. Vielmehr wird ein Schaukasten im Eingangsbereich der Mildenburg, rechts neben dem Eingangstor, bevorzugt. Für das dort parkende Auto müsse dann ein alternativer Standort gefunden werden. Hierzu wurde erläutert, dass der Museumsleiter mit einem Standort direkt an der Burg nicht einverstanden sei.

Zum Standort an der Mainpromenade wurde nachgefragt, ob ein Platz im Bereich des Schwertfegertores nicht günstiger sei. Hierzu wurde erläutert, dass dort intensiv nach einem geeigneten Standort gesucht worden sei, aber der Platz auch im Hinblick auf die Laufwege der Touristen nicht geeignet sei.

Zweifel wurden auch am Standort am Lindeplatz im Bereich des Geodätischen Referenzpunktes geäußert. Vorgeschlagen wurde, die Tafel im Bereich des Parkscheinautomaten anzubringen. Auch die gegenteilige Meinung wurde vertreten. Der Platz sei gut geeignet. Hierzu wurde erläutert, dass der gewählte Punkt in Bezug auf die Laufwege der Gäste sehr gut geeignet sei.

Zur Tafel auf Miltenberger Gemarkung am Eingang zu Rüdenau wurde nachgefragt, weshalb hier „Drei am Main“ und nicht „Churfranken“ federführend sei. Es wurden Bedenken bezüglich eventueller kommunalpolitischer Unstimmigkeiten geäußert. Hierzu wurde erklärt, dass „Drei am Main“ eng mit „Churfranken“ zusammenarbeite. Der Standort sei mit Bürgermeisterin Wolf-Pleißmann abgesprochen. Die Inhalte der Tafel würden gemeinsam eingepflegt. Dabei würden auch Rüdener Informationen beachtet. Die Kosten würden aufgeteilt. Der Markt Kleinheubach sei nicht an einer Tafel interessiert gewesen. Es wurde gebeten, hierzu nochmals in Kleinheubach nachzufragen.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Bauausschuss stimmt den vorgestellten Planungsvarianten für die Errichtung der Schaukästen an folgenden Standorten zu:

- Engelplatz
- Zwillingbogen
- Lindeplatz
- Mainufer
- Marktplatz (Pfarrkirche)

Die folgenden Standorte sollen entfallen:

- Schlossgasse
- Schnatterlochbrücke

Alternativ hierzu wird folgender Standort gewählt:

- Miltenburg im Bereich rechts des Eingangstores.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag für die genannten Standorte zu stellen.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der Bauausschuss stimmt der vorgestellten Planungsvariante Model A für die Errichtung einer touristischen Hinweistafel auf dem Gelände der St. Kilian Destille in Rüdenau (Gemarkung Miltenberg) zu. Die Verwaltung wird beauftragt den Bauantrag zu stellen.

### **TOP 6.1 Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 7398 Gemarkung Miltenberg, Josef-Wirth-Str. 58; Information**

Da es sich hier um einen Bauantrag mit untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 2 Nr. 5c der Geschäftsordnung handelt, wurde dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zuständigkeitshalber durch den Bürgermeister erteilt.

### **Zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.2 Änderungsantrag zum Neubau eines Hochregallagers mit Sprinklerbehälter, Fl.Nrn. 7566, 7567, 7571, 7572/4, 8066/1 Gemarkung Miltenberg, Benzstr. 15; Information**

Da es sich bei dem erneuten Tekturantrag lediglich um Änderungen im Innenbereich bzw. um eine Änderung der Dachform und Verringerung der Gebäudehöhe handelt und bereits eine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegt, wurde das gemeindliche Einvernehmen durch den Bürgermeister erteilt.

### **Zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.3 Bebauung Fl.Nrn. 2105 und 2104/1 Gemarkung Miltenberg, Fabriciusstr. 12; Bauvoranfrage**

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Der vorgelegten Planung wird das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt, ebenso der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Setzgasse/Unterer Steigeweg" im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenzen, der teilweisen Unterschreitung der Mindestgrundstückgrößen und der Ausführung von zwei Geschossen. Alle sonst gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen können erst bei Vorlage des Bauantrages geprüft werden.

### **TOP 6.4 Errichtung eines Carport, Fl.Nr. 7879 Gemarkung Miltenberg, Ehrlerstr. 11; Antrag auf isolierte Befreiung**

Die Verwaltung wies darauf hin, dass nach Absprache mit dem Landratsamt Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit des Carport im Hinblick auf die Abstandsflächen die Vorlage einer Abstandsflächenübernahme im Bereich des Nebengebäudes oder ein Abrücken dieses Gebäudes bis 3 m von der Nachbargrenze ist.

### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem vorhandenen Nebengebäude sowie der Errichtung des geplanten Carport wird zugestimmt. Einverständnis besteht mit der jeweiligen Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen und (im Falle des Carport) der Anordnung an einer nicht für Garagen vorgesehenen Stelle.

Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit und die Zustimmung zur isolierten Befreiung ist die Vorlage einer Abstandsflächenübernahme im Bereich des Nebengebäudes durch den Eigentümer der Fl.Nr. 7879/1 Gemarkung Miltenberg oder ein Abrücken des Gebäudes bis 3 m von der Nachbargrenze.

**TOP 6.5 Errichtung Carport mit Zufahrt, Fl.Nr. 1290/3 Gemarkung Miltenberg, Setzgasse 8; Antrag auf isolierte Befreiung**

Die Verwaltung informierte über die mit dem Landratsamt besprochene Entscheidung der Antragsteller, den Antrag auf Errichtung eines Carports im Hinblick auf die Abstandsflächenvorschriften zurückzuziehen. Beantragt wird nun die erforderliche isolierte Befreiung für das wiederhergestellte Nebengebäude. Die bereits erteilte isolierte Befreiung für die Garage an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze soll beibehalten werden.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Die Zurücknahme des Antrags auf Errichtung eines Carport wird zur Kenntnis genommen. Dem Nebengebäude sowie der Erteilung einer isolierten Befreiung bezüglich der Anordnung außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

**TOP 6.6 Wohnhausneubau mit Garage, Fl.Nrn. 1740/10 und 1740/11 Gemarkung Miltenberg, Mäuerleinsweg**

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mäuerleinsweg" wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung der Fläche für Garagen
- Einfahrtsbreite ca. 6,30 m statt 6 m.

Die Entscheidung zur beantragten Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften trifft das Landratsamt Miltenberg.

**TOP 6.7 Wegnahme der Parkplätze vor dem Anwesen Mainstr. 73; Antrag auf Verlängerung des Beschlusses vom 10.08.20**

Die Verwaltung informierte über den Antrag, den Beschluss vom 10.08.20 zum Wegfall der Parkplätze vor der Gaststätte mindestens für das Jahr 2021 zu verlängern. Gewünscht wird, die Parkplätze für ein halbes Jahr wegfallen zu lassen.

Es wurde diskutiert, für welchen Zeitraum die PKW-Parkplätze entfallen und dafür Stellplätze für Zweiräder ermöglicht werden sollen. Argumentiert wurde, dass ein Umbau für wenige Monate nicht sinnvoll sei. Andererseits wurde die Meinung vertreten, ein Freihalten des Platzes für Zweiräder während des Winters sei nicht sinnvoll. Bei einem ganzjährigen Wegfall wurde die Schaffung eines Präzedenzfalles befürchtet.

Es wurde vorgeschlagen, den Auf- und Abbau der Radständer auf Kosten des Antragstellers vorzunehmen. Hierzu wurde erwidert, der Antragsteller habe nur den Wegfall der PKW-Stellplätze beantragt. Die Aufstellung der Radständer sei eine Idee der Stadt.

**Beschluss**

**Ja 4 Nein 5**

Mit der Wegnahme der beiden PKW-Parkplätze vor der Freischankfläche der Gaststätte „Bootshaus“ ohne zeitliche Befristung besteht Einvernehmen.

- Damit ist die ganzjährige Wegnahme der Parkplätze abgelehnt -

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Mit der Wegnahme der beiden PKW-Parkplätze vor der Freischankfläche der Gaststätte „Bootshaus“ jeweils in den Monaten April bis Oktober besteht Einvernehmen. In dieser Zeit werden ersatzweise Parkplätze für Zweiräder ermöglicht.

**Beschluss**

**Ja 3 Nein 6**

Der Antragsteller hat die Kosten für die Montage der Fahrradständer zu tragen.

- Eine Kostenübernahme ist damit abgelehnt.-

**TOP 6.8 Informationen zur Sondernutzung für Außengastronomie**

**vor Hauptstr. 201**

Die Verwaltung informierte über den Antrag des Betreibers des Kalt-Loch-Bräustüble zur Vergrößerung seiner Außensitzfläche. Im Hinblick auf den Grundsatzbeschluss zur Außengastronomie während der Coronapandemie werde dies seitens der Verwaltung befürwortet. Die Einverständniserklärung der Hauseigentümer liege vor. Die erforderliche Fahrbahnbreite müsse freigehalten werden. Auf der gegenüberliegenden Seite sei ein absolutes Halteverbot angeordnet.

Weiter wurde über den Grund für die Aufstellung von Blumenkübeln im Bereich der Goldenen Krone informiert. Dies sei lt. Auskunft des Betreibers als Schutz für den Gaststättenausleger gedacht, der bereits öfters angefahren worden sei.

#### **vor Hauptstr. 80, 82, 84 und 90**

Angesprochen wurde aus den Reihen des Ausschusses die beantragte Sondernutzung vor den Anwesen Hauptstr. 80, 82, 84 und 91. Es wurde vorgeschlagen, der beantragten Außengastronomie ohne Zustimmung der betroffenen Hauseigentümer zuzustimmen. Im Falle der Haus-Nr. 82 sei die Stadt Hauptmieterin, daher könne nicht auf die fehlende Bereitschaft der Untermieterin Rücksicht genommen werden.

Seitens der Verwaltung wurde auf die Probleme in der Vergangenheit hingewiesen. Ohne Zustimmung der Hauseigentümer bzw. der Ladenbetreiber könne einer Außengastronomie nur außerhalb der Ladenöffnungszeiten zugestimmt werden.

Vor dem Anwesen Hauptstr. 80 gibt es keine Probleme, da dies das Anwesen der Antragstellerin ist. Die Zustimmung des Hauseigentümers Nr. 84 liegt vor. Von den Eigentümern der Nrn. 82 und 91 kann die Zustimmung offensichtlich nicht vorgelegt werden. Im Falle der Haus-Nr. 91 könne aus Sicht der Verwaltung der beantragten Außengastronomie ohne Einwilligung der Hauseigentümerin nur für die Zeit außerhalb der Ladenöffnungszeiten zugestimmt werden. Der Ausschuss schloss sich dieser Meinung an.

#### **TOP 6.9 Erweiterung einer temporären Containeranlage im Rahmen der Bekämpfung der Coronapandemie, Fl.Nr. 7326 Gemarkung Miltenberg, Brückenstr. 2; Information**

Da es sich bei dem Erweiterungsantrag um eine dringliche Angelegenheit handelt, wurde dem Antrag sowie der Abweichung von der Stellplatzsatzung das gemeindliche Einvernehmen bereits am 10.03.21 durch den Bürgermeister erteilt.

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7 Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Miltenberg-Ost/Fomeläcker"; Beratung und Beschlussfassung zu den zur Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; ggf. Satzungsbeschluss**

Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Keine Einwendungen erhoben haben: Abwasserzweckverband Main-Mud (Schreiben vom 25.01.21), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (Schreiben vom 04.02.21), Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 25.01.21), Regionaler Planungsverband Bayer. Unterrhein Aschaffenburg (Schreiben vom 25.01.21), Verwaltungsgemeinschaft Ertal (Schreiben vom 26.01.21), PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 22.01.21).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung, Staatliches Bauamt Aschaffenburg.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

#### **1.**

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

**Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 10.02.21**

### Sachverhalt

Für ein noch unbebautes Grundstück in der „von-Berlichingen-Straße“ gibt es eine Anfrage, ob die Errichtung eines Flachdaches möglich sei. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Miltenberg-Ost/Fomeläcker“ aus dem Jahr 1979 lässt ausschließlich Satteldächer zu. Die Erteilung einer Befreiung für ein Flachdach kommt nicht in Frage, da dieses Vorhaben die Grundzüge der Planung tangiert. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich beschlossen, mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude.

Mit Schreiben vom 05.05.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 30.06.20 gebeten. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg am 28.05.20 Stellung.

Mit Schreiben vom 08.01.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 05.03.21 gebeten.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

##### Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 08.08.20 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde.

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayer. Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.20 (GVBl. S. 663) geändert wurde. Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlagen in der Präambel.

#### **Abwägungsentscheidung**

Die Präambel wird entsprechend berichtigt. Dies stellt eine redaktionelle Änderung dar, die keine erneute Auslegung bzw. Beteiligung erforderlich macht.

#### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **C) Immissionsschutz**

Gegen die Änderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes nach wie vor keine Bedenken.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **D) Bodenschutz**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.05.20, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. (Anmerkung: Stellungnahme des Landratsamtes vom 28.05.20).

#### **Abwägungsentscheidung**

Die Stellungnahme vom 28.05.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 10.08.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

#### **E) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt (siehe unten).

#### **F) Brandschutz**

Die Einhaltung des Art. 35 Abs. 4 BayBO und die Festlegung, dass die Brüstung der Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, ist zu beachten. Dies gilt auch bei anderen Dachformen, wie Flach- oder Pultdächern, wenn der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr gesichert werden soll. Bei Rettungshöhen über 8 m kann das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr Miltenberg herangezogen werden. Die Vorhaltung des Fahrzeuges wird damit notwendig und verpflichtend. Bei einer Einbeziehung des Hubrettungsfahrzeuges ist zwingend auf Zufahrtsmöglichkeiten, Anleitemöglichkeiten und Aufstellflächen zu achten. Bestehende Vorgaben bezüglich des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt und nach wie vor gültig.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. An den Traufhöhenfestlegungen wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert. Die Anmerkungen sind keine Angelegenheit des Bauleitplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens.

#### **G) Gesundheitsamtliche Belange**

Aufgrund der Belastung des Gesundheitsamtes durch Erkrankungsfälle mit COVID-19 kann derzeit keine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.02.21**

Mit Schreiben vom 15.06.20 hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu dem Vorhaben bereits Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

#### **Abwägungsentscheidung**

Das Schreiben vom 15.06.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 10.08.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Hiermit nutzen wird erneut die Gelegenheit wasserwirtschaftliche Punkte in die Planung mit einfließen zu lassen.

Niederschlagswassermanagement



Gemäß dem Punkt „Hinweise“ in der Begründung wird beabsichtigt, im Bebauungsplan den Umgang mit Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln, was von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes grundsätzlich begrüßt wird.

Die Tatsache, dass sich mittlerweile 75% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern im niedrigen und sehr niedrigen Bereich befinden, bekräftigt einen verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser. Vor diesem Hintergrund sollte dieses Thema in den Festsetzungen verbindlich geregelt werden.

Das hier betroffene Planungsgebiet ist zwar bereits größtenteils bebaut, beim Vergleich des Luftbildes mit dem Bebauungsplan kann jedoch festgestellt werden, dass noch nicht alle Parzellen bebaut sind. Ein gewisser Effekt kann mit einem zukunftsorientierten Niederschlagswassermanagement somit dennoch erreicht werden. Bei einem derart gesellschaftlich wichtigen Thema darf unseres Erachtens der Fokus nicht nur auf großflächigen Neubaugebieten liegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten den folgenden Teil in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen: (Hinweis: der Wortlaut unterscheidet sich von der vorhandenen Formulierung in der Begründung) „Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“

### **Abwägungsentscheidung**

(Anmerkung: Die oben unterstrichenen Passagen unterscheiden sich von dem Passus zum Niederschlagswasser unter den Hinweisen in der Legende).

Anmerkungen zum Niederschlagswasser sind in der Legende als Hinweise enthalten. Ergänzungen der Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht angeregt.

Im Zuge dieser Beteiligung wurde auf Anregung eines Grundstückseigentümers die zwingende Formulierung zum Niederschlagswasser in den Hinweisen als Empfehlung formuliert.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll eine Erleichterung erreicht werden. Zwingende Vorgaben zur Versickerung würden dieser Absicht zuwiderlaufen. Die zwingende Festsetzung von Zisternen ist lt. Kommentierung zum Baugesetzbuch und einem Urteil des BVerwG nicht möglich, da es an den städtebaulichen Gründen, nämlich dem bodenrechtlichen Bezug mangelt. Der Eintrag von Hinweisen wäre grundsätzlich möglich.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zu 90% bebaut ist, wird auf die Erweiterung des Abschnitts zum Niederschlagswasser verzichtet.

Ein weiteres Thema, an das hier angeknüpft werden kann, ist die fortlaufende Flächenversiegelung. Hierdurch ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Daher sollte zusätzlich folgender Passus in die textlichen Festsetzungen übernommen 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 Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

### **Abwägungsentscheidung**

Die Anregung, welche nun neu vorgetragen wird und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Wasserwirtschaftsamtes noch nicht erwähnt wurde, ist sicherlich sinnvoll, speziell für neu zu erschließende Baugebiete. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber bereits zu 90% bebaut ist, wird die Eintragung einer neuen Festsetzung in die Legende nicht erfolgen, zumal dadurch eine erneute Auslegung der Änderungslegende erfolgen müsste.

Auch erfolgt die Änderung der textlichen Festsetzungen, um Erleichterungen zu schaffen und gerade keine neuen Einschränkungen bzw. Vorgaben festzusetzen. Die Entscheidung für einen versickerungsfähigen Ausbau etc. soll den Eigentümern überlassen und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

### **2.**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

## **Satzung**

### **§ 1**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ werden entsprechend der Änderungslegende in der Fassung vom 12.08.20 geändert. Die Legende und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **3.**

Bei der Durchführung des Änderungsverfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.

## **TOP 8 Änderung Bebauungsplan "Mainbullau Schafätsäcker" mit Änderung des Flächennutzungsplanes; Beratung und Beschlussfassung zu den zur Behörden- und Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 25.02.21), Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.02.21), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain (Schreiben vom 15.02.21), PLEdoc GmbH (Fergas Netzgesellschaft mbH), Essen (Schreiben vom 12.02.21), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 01.03.21), Vodafone Kabel Deutschland GmbH (E-Mails vom 10.03.21).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Deutsche Flugsicherung GmbH Langen, Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Süd Aschaffenburg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Städtische Sachgebiete Ordnungsamt, Beitragsrecht und Entwässerung.

**Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

1.

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

#### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Schreiben vom 18.02.21**

Das basierende Kartenmaterial entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Februar 2021.

##### **Abwägungsentscheidung**

Die Einarbeitung des neuesten Standes des Liegenschaftskatasters wird geprüft und wenn möglich erfolgen. Lt. Aussage des ADBV im Rahmen der Beteiligung vom August 2020 entspricht das basierende Kartenmaterial dem damals aktuellen Stand vom August 2020. Der Copyright-Hinweis auf dem Plan wird entsprechend berichtigt.

#### **Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 01.03.21**

Wir verweisen auf unsere Schreiben vom 03.09.14 und 19.08.20. Unsere Stellungnahme (Flächenausgleich, Entwässerung über ein qualifiziertes Mischsystem) wurde bereits in der Abwägungsentscheidung 2015 berücksichtigt. Dem hat der Verband nichts hinzuzufügen.

##### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Mail vom 15.02.21**

Gegen die Planungsabsichten erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Einzelne Bauvorhaben im Plangebiet werden der Zustimmungspflicht nach § 17 LuftVG wegen der Lage innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs um den Flugplatz Mainbullau unterfallen. Vorbehalte der DFS Deutschen Flugsicherung GmbH zu Bauvorhaben (auch Baukränen zu deren Errichtung) müssen hierzu von uns abgefragt werden (vgl. § 31 Abs. 3 LuftVG), sind aber nicht offensichtlich. Auf das Erfordernis einer wohlgesonnenen Begutachtung von Bauvorhaben im Plangebiet durch die DFS als Voraussetzung einer luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben müssen wir allerdings vorsorglich hinweisen.

##### **Abwägungsentscheidung**

Wird zur Kenntnis genommen. Die DFS Deutsche Flugsicherung hat zur Beteiligung im August 2020 keine Einwendungen vorgetragen und erklärt, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig ist. Zur aktuellen Beteiligung wurde dennoch um Stellungnahme gebeten, eine Antwort der DFS ist jedoch nicht eingegangen.

#### **Bayernwerk Netz AG, Schreiben vom 18.02.21**

In der Straße „Mainbullau“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. (Anmerkung: Der Plan wurde zur Beteiligung im September 2020 vorgelegt und ist Bestandteil der Begründung).

Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf unser Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. Weiterhin bitten wir Sie, sich mindestens zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und

Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In die Planungen des Eigentümers wurden wir bereits in der Vergangenheit eingebunden, um die Versorgung mit Strom-Neuanschlüssen zu gewährleisten. Um die geplante Nachverdichtung der Fl.Nr. 34 möglich zu machen, hat der Bauwerber zu einem früheren Zeitpunkt mit uns bereits Kontakt aufgenommen. Sollte die Versorgung des Grundstücks Fl.Nr. 162/1 mit einem Stromneuanschluss gewünscht werden, fallen zusätzliche Kosten an. Diese gehen zu Lasten des Kunden.

**Abwägungsentscheidung:**

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 09.09.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

**Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 08.03.21**

Stromversorgung: Bayernwerk AG. Wasserversorgung: Keine Änderung der Stellungnahme vom 11.08.20.

**Abwägungsentscheidung**

Die Stellungnahme vom 11.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

**Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 23.02.21**

**Flächennutzungsplan**

Sachverhalt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung Mainbullau wurden bereits verwirklicht. Der Grundstückseigentümer beantragt mit Schreiben vom 15.01.19 die Eintragung eines weiteren Baurechtes oberhalb dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche soll auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 verlagert werden. Außerdem soll das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 erweitert werden.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28. Januar 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit weitere Bauflächen geschaffen werden.

Mit Schreiben vom 22.07.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 21.09.20 gebeten. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 28.08.20 Stellung und wies darauf hin, dass unter Verweis auf das Urteil des VGH Kassel vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hier nicht anwendbar sei, da die Schaffung eines neuen Baurechtes auf der Fl.Nr. 162/1 die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfülle, weil bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht bestanden habe. Daher müsse die Änderung des Bebauungsplanes im normalen zweistufigen Regelverfahren geändert werden. Damit seien ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung erfor-

derlich. Ferner müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert werden.

Den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 28.10.20 gefasst. Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit den hierfür notwendigen Unterlagen fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

Mit Schreiben vom 02.02.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahmen bis spätestens 12.03.21 gebeten.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

#### Farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche

Die dem Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind im Planteil der Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB ebenfalls darzustellen und in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

#### **Abwägungsentscheidung**

Die geforderte Ergänzung des Planentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorgenommen.

#### B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### C) Immissionsschutz

Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe

Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die umgebenden Flächen werden gemäß dem Umweltbericht ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Umweltbericht werden die folgenden landwirtschaftlichen Nutzungen genannt:

- Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt sowie Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten.
- Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden.
- Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten.
- Auf der Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Schweine und 5 bis 10 Rinder gehalten.
- Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben.
- Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten.
- Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben.
- Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension.

- Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert.
- Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

Das neue Baugrundstück Fl.Nr. 162/1, welches als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, wird dorfgebietstypischen Immissionen wie Staub, Geruch und Lärm durch die umliegende dorfgebietstypische landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, welche in einem entsprechenden Umfang in einem Dorfgebiet hinzunehmen sind.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### D) Bodenschutz

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf die Stellungnahme zum parallel laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Mainbullau-Schafätsäcker“, mit der Bitte um Beachtung.

#### **Abwägungsentscheidung**

Siehe Anmerkungen dort.

#### E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### F) Brandschutz

Die anleiterbare Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses darf nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, wenn der zweite bauliche Rettungsweg über tragbare Leitern kompensiert werden soll. Die Feuerwehr Mainbullau verfügt über ein TLF 16/25, ein TSF und ein TSA, jedoch nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die Feuerwehren Miltenberg und Breitendiel haben eine reine Anfahrtszeit von 10 Minuten, wodurch die Hilfsfrist durch die dort stationierten Fahrzeuge nicht eingehalten werden kann. Bei Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, der in der DVGW W405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h (entspricht 800 l/Minute) über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten mit einem Restdruck von 1,5 bar, die Sicherstellung muss noch von der Stadt Miltenberg bestätigt werden, sowie der gängigen Vorschriften, werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, wurden in der Begründung Ausführungen zur Löschwasserversorgung eingetragen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

#### G) Gesundheitsamtliche Belange

Aufgrund der Belastung des Gesundheitsamtes durch Erkrankungsfälle mit Covid-19 kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung im August 2020 wurden seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken vorgetragen.

## **Bebauungsplan**

### Sachverhalt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung Mainbullau wurden bereits verwirklicht. Der Grundstückseigentümer beantragt mit Schreiben vom 15.01.19 die Eintragung eines weiteren Baurechtes oberhalb dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche soll auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 verlagert werden. Außerdem soll das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 erweitert werden.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28. Januar 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit weitere Bauflächen geschaffen werden.

Mit Schreiben vom 22.07.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 21.09.20 gebeten. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 28.08.20 Stellung und wies darauf hin, dass unter Verweis auf das Urteil des VGH Kassel vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hier nicht anwendbar sei, da die Schaffung eines neuen Baurechtes auf der Fl.Nr. 162/1 die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfülle, weil bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht bestanden habe. Daher müsse die Änderung des Bebauungsplanes im normalen zweistufigen Regelverfahren geändert werden. Damit seien ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung erforderlich. Ferner müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert werden.

Den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 28.10.20 gefasst. Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit den hierfür notwendigen Unterlagen fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

Mit Schreiben vom 02.02.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 12.03.21 gebeten.

### **Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

### A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

### Farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche

Die farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche (im Planteil) ist in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

### **Abwägungsentscheidung**

Die geforderte Kennzeichnung wird bei der bereits in der Legende vorhandenen Erläuterung vorgesehen.

### Ausgleichsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen mit dem beigefügten Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1:10000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden sind.

Dies ist auch online unter folgendem Link möglich:  
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Die nötige Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wurde angefertigt. Im Umfang von 1.616 m<sup>2</sup> wird auf dem nördlich angrenzenden Acker eine Obstbaumwiese angelegt. Hierdurch erfolgt die Sicherung der alten Ausgleichsverpflichtung als auch die naturschutzfachliche Kompensation der neu überplanten Fläche.

Dem Vorhaben wird hiermit ohne weitere Auflagen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zugestimmt.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

### **C) Immissionsschutz**

Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe

Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die umgebenden Flächen werden gemäß dem Umweltbericht ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Umweltbericht werden die folgenden landwirtschaftlichen Nutzungen genannt:

- Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt sowie Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten.
- Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden.
- Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten.
- Auf der Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Schweine und 5 bis 10 Rinder gehalten.
- Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben.
- Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten.
- Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben.
- Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension.
- Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert.
- Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

Das neue Baugrundstück Fl.Nr. 162/1, welches als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, wird dorfgebietstypischen Immissionen wie Staub, Geruch und Lärm durch die umliegende dorfgebietstypische landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, welche in einem entsprechenden Umfang in einem Dorfgebiet hinzunehmen sind.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.



#### D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mainbullau Schafätsäcker“ liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 der Gemarkung Mainbullau. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) sind die v.g. Grundstücke nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an den Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwertung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, sind die Anmerkungen in den Umweltbericht eingeflossen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

#### E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### F) Brandschutz

Von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung genommen.

Die anleiterbare Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses darf nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, wenn der zweite bauliche Rettungsweg über tragbare Leitern kompensiert werden soll. Die Feuerwehr Mainbullau verfügt über ein TLF 16/25, ein TSF und ein TSA, jedoch nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die Feuerwehren Miltenberg und Breitendiel haben eine reine Anfahrtszeit von 10 Minuten, wodurch die Hilfsfrist durch die dort stationierten Fahrzeuge nicht eingehalten werden kann. Bei Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, der in der DVGW W405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h (entspricht 800 l/Minute) über einen Zeitraum von zwei Stunden, aus Hydranten mit einem Restdruck von 1,5 bar, die Sicherstellung

muss noch von der Stadt Miltenberg bestätigt werden, sowie der gängigen Vorschriften, werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, wurden in der Begründung Ausführungen zur Löschwasserversorgung eingetragen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

#### G) Gesundheitsamtliche Belange

Aufgrund der Belastung des Gesundheitsamtes durch Erkrankungsfälle mit Covid-19 kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung im August 2020 wurden seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken vorgetragen.

#### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 10.03.21**

Mit Schreiben vom 16.09.20 hat das Wasserwirtschaftsamt zum Vorhaben bereits Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Hierzu nutzen wir erneut die Gelegenheit, wasserwirtschaftliche Punkte in die Planung mit einfließen zu lassen. Diese Stellungnahme gilt ebenso für den Flächennutzungsplan.

#### **Abwägungsentscheidung**

Das Schreiben vom 16.09.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

#### 1. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ abzuändern. Anlass ist die Baurechtschaffung auf dem an die Ortslage angrenzenden Flurstück 162/1 und die Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück 34 der Gemarkung Mainbullau. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### 2.1. Wasserwirtschaftliche Belange – Altlasten und Bodenschutz

Auf Seite 8 der Begründung (Umweltbericht) steht geschrieben, dass Mutterboden „grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten“ ist. Damit dieser wichtige Punkt bei der Fülle der Informationen nicht untergeht, sollte dieser in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen werden.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Folgende Festsetzung wird daher für erforderlich gehalten: „Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen finden sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de)“.

#### **Abwägungsentscheidung**

Wie zur Abwägung in der Sitzung vom 20.10.20 bereits ausgeführt, wird ein Erfordernis, Eintragungen zum Bodenschutz in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, nicht gesehen. Die Änderung er-

streckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich Hinweise im Hinblick auf den Bodenschutz einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

Das Landratsamt, Sachgebiet Bodenschutz, hat in seiner Stellungnahme erklärt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

## 2.2 Wasserwirtschaftliche Belange – Abwasserentsorgung

Der Stadtteil Mainbullau der Stadt Miltenberg entwässert im qualifizierten Mischsystem (auch modifiziertes Mischsystem genannt). Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird somit nicht in die Mischkanalisation geleitet, sondern vor Ort versickert oder in ein Fließgewässer eingeleitet.

Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 07.12.20 für die Stadt Miltenberg wurde die Einleitung von Mischwasser aus zwei Entlastungsbauwerken sowie die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal in den Mainbullauer Graben erlaubt.

### **Abwägungsentscheidung**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

## **2.**

Die Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach entsprechender Überarbeitung der Unterlagen mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.