



Bebauungsplan „Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“

Änderung bzw. Ergänzung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2460, 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442 Gemarkung Miltenberg

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Am 08.01.15 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ zur Eintragung neuer Baurechte auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2459 und 2460/2, Gem. Miltenberg, beantragt. Der Bauausschuss stellte die Entscheidung in seiner Sitzung am 02.02.15 zunächst zurück. In der Sitzung vom 23.02.15 wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Beschlossen wurde schließlich eine Änderung des Bebauungsplanes mit zwei neuen Baurechten auf Fl.Nr. 2459 und jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 2460/2 und 2442.

Mit Schreiben vom 09.03.15 wurden nochmals Alternativen vorgelegt, um die Zulassung von drei Baurechten auf Fl.Nr. 2459 zu erreichen. Dieser Vorschlag wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 07.04.15 beraten. Zugestimmt wurde schließlich der Änderung des Bebauungsplanes mit einem Doppelhaus im vorderen Grundstücksteil der Fl.Nr. 2459 und einem Einzelhaus im hinteren Grundstücksteil der Fl.Nr. 2459 sowie den beiden neuen Baurechten auf den Fl.Nrn. 2460/2 und 2442.

Im weiteren Verlauf fand eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn durch die Antragsteller statt. Im August 2016 wurde daraufhin ein erneuter Vorschlag mit drei einzelnen Gebäuden auf dem mittlerweile geteilten Grundstück 2459 (neue Fl.Nrn. 2459, 2459/1 und 2459/2) vorgelegt. Dieser Antrag wurde am 26.09.16 im Bauausschuss beraten.

In dieser Sitzung wurde der vorhergehende Beschluss vom 07.04.15 aufgehoben und einer Änderung des Bebauungsplanes mit jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 2442, 2460/2, 2459, 2459/1 und 2459/2 zugestimmt.

Nachdem die Eigentümer der Fl.Nr. 2460/2 mit Schreiben vom 10.11.16 erklärten, dass an einer Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück kein Interesse besteht, wurde das zunächst vorgesehene neue Baurecht auf diesem Grundstück nicht in das weitere Verfahren eingebracht.

Der Bauausschuss wurde darüber sowie über den Planentwurf in seiner Sitzung vom 05.07.17 informiert.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ ist seit 26.01.1977 rechtskräftig und wurde seither in verschiedenen Bereichen mehrmals geändert. Zumeist wurden dabei neue Baurechte geschaffen oder alte Baurechte auf einen aktuellen Stand gebracht.

Der Bebauungsplan weist überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Lediglich im Bereich der Fl.Nr. 2467 zwischen Eisenherd und Burgweg ist eine kleine Mischgebietsfläche ausgewiesen (Lagergebäude Fa. Steingaesser). Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2463/1 ist eine Gemeinbedarfsfläche „Landpolizei“ ausgewiesen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im WA-Bereich des Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 ist im Bereich des Bestandes eine Gemeinbedarfsfläche „Kolpinghaus“ und auf dem Restgrundstück eine Grünfläche ausgewiesen. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 2442 mit der Fl.Nr. 2460 ist als private Verkehrsfläche beschrieben.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die kompletten Grundstücke Fl.Nrn. 2460, 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442 Gemarkung Miltenberg. Die Grundstücke befinden sich im Bereich zwischen dem Burgweg und dem Eisenherd und sind über den Burgweg zu erreichen.

In der Umgebung sind - entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan – überwiegend Wohngebäude vorhanden. Außerdem befinden sich das Gebäude der Polizeiinspektion, der städtische Kindergarten, Büronutzungen und Lagergebäude der Fa. Steingaesser in der Umgebung.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen etc. ergibt sich eine maximale GRZ von 0,6.

Die Geschossflächenzahl war bisher für ein Vollgeschoss mit 0,5 und für zwei Vollgeschosse mit 0,8 vorgeschrieben. Entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird die GRZ im Änderungsplan mit 1,2 festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2459 „E+1+D“ vor. Das Bestandsgebäude wird als Abbruch vorgesehen. An dessen Stelle wird ein Baurecht „E+1+D“ (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) eingetragen. Die beiden neuen Baurechte auf den neu gebildeten Fl.Nrn. 2459/1 und 2459/2 werden ebenfalls mit „E+1+D“ festgesetzt. Die geplanten kleinen Anbauten an jedem Gebäude sind nur erdgeschossig zulässig („E“).

Das neue Baurecht auf Fl.Nr. 2442 wird ebenfalls als „E+1+D“ beschrieben.

Die Wandhöhe der E+1+D-Gebäude wird mit max. 7 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die maximale Wandhöhe der „E“-Anbauten beträgt 3,50 m über natürlichem Gelände.

Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 2442 ist entsprechend dem geltenden Bebauungsplan mit „E+D“ mit der Option „E+1“ beschrieben. Hierfür ist bisher eine Traufhöhe von 6 m vorgesehen. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Die maximale Wandhöhe von Garagen und Carports darf an der Grenze 3 m im Mittel betragen.

Die geplanten Festsetzungen zu den Höhen halten sich im Rahmen der auch bisher gültigen Festsetzungen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt nach wie vor die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise. Grundsätzlich möglich sind damit Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Für die Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2459, 2459/1 und 2459/2, Gem. Miltenberg, wird aus Gründen des Nachbarschutzes maximal eine Wohneinheit pro Baurecht zugelassen. Dies entspricht auch den Planungsabsichten der Antragsteller.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen dargestellt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Bisher waren Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Die bisherige Festsetzung zu den Nebenanlagen ist mittlerweile überholt und wird daher für den Änderungsbereich dem heute üblichen Stand, wonach Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. auf Wohnbaugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen die Regel sind, angepasst.

Für Garagen und Carports werden eigene Flächen ausgewiesen und beschrieben. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Abstandsregelung

Es gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung, was durch die Festsetzung „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“ verdeutlicht wird.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Für die Ausführung „E+1+D“ (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) werden für die Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30-38° vorgeschrieben. Gauben sind allgemein zulässig, wobei die Gaubenslänge max. 1/3 der Traufenlänge betragen darf. Für die Anbauten „E“ sind Flachdächer festgesetzt.

Die Firstrichtung ist, soweit nicht im Planteil eingetragen, frei bestimmbar.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer oder Pultdächer bis 20° oder Dachformen- und Dachneigungen entsprechend dem Wohnhaus vorgesehen.

4.5 Stellplätze, Garagen, Erschließung

Für Garagen und Carports werden eigene Flächen ausgewiesen und beschrieben. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Burgweg aus über eine bestehende und im rechtskräftigen Plan bereits als private Zufahrt beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 2460, Gem. Miltenberg, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nrn. 2459, 2459/1 und 2459/2, Gem. Miltenberg. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2442 und des Zufahrtsweges Fl.Nr. 2460 sind identisch. Diese Zufahrt wird auf die im Änderungsplan festgesetzte Mindestbreite von 3,50 m verbreitert.

4.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange wird festgesetzt, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10.-28.02. eines Jahres, zulässig sind.

Die notwendigen Gebäudeabbrüche werden festgesetzt.

Die unterschiedliche Nutzung in Bezug auf die Art der Flächen wird durch das entsprechende Zeichen (Perlenschnur) verdeutlicht.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen, wonach bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auch auf die Bestimmung der Art. 7 DSchG hingewiesen, wonach u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtliche Beurteilung von Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, vom 15.06.17 (sh. Anlage zur Begründung) umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (sh. hierzu auch unten unter Punkt 7.).

5. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist, wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt, der Antrag der Grundstückseigentümer. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar, da bei einer Gesamtgröße des ursprünglichen Grundstücks Fl.Nr. 2459 von 1.096 m² und des Grundstücks 2442 von 1.351 m² die Eintragung weiterer Baurechte im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes auch städtebaulich vertretbar und begründet ist.

Die geplanten Änderungen fügen sich auch im Hinblick auf die festgesetzte Bauweise, Höhe und Ausführung in das vorhandene Gebiet ein.

6. Erschließung

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Burgweg aus über eine bestehende und im rechtskräftigen Plan bereits als private Zufahrt beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 2460, Gem. Miltenberg, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nrn. 2459, 2459/1 und 2459/2, Gem. Miltenberg. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr.Nr. 2442 und des Zufahrtsweges Fl.Nr. 2460 sind identisch.

Diese Zufahrt wird auf die im Änderungsplan festgesetzte Mindestbreite von 3,50 m verbreitert.

Im Zufahrtsweg erforderliche Kabelverteilerschränke werden im Zuge der Bauanträge in Absprache zwischen den Antragstellern, den Eigentümern und der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt erstellt. Erforderlich sind voraussichtlich der Austausch und die Versetzung des bestehenden Kabelverteilerschranks an der Ecke Burgweg und die Erstellung eines zusätzlichen Kabelverteilerschranks im oberen Drittel der Zufahrt.

Auch im Hinblick auf die Wasserversorgung werden im Zuge der Bebauung zwischen den Eigentümern und der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt Regelungen zu treffen sein. So ist im Zuge der Erschließung die Trinkwasserversorgung mit allen Anliegern der privaten Zufahrt zum Kolpinghaus (Flur-Nr. 2460) neu zu ordnen.

Die Löschwasserversorgung für den Änderungsbereich ist wie folgt sichergestellt: Über die Trinkwasserversorgung mit 1.600 l / min (gem. dem Feuerlöschplan Miltenberg der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt von 2011), den Löschwasserbehälter in der Graubergstraße mit einem Inhalt von 150 m³ in einer Entfernung von ca. 300 m und durch den Main in Höhe der Ankergasse in einer Entfernung von weniger als 400 m zum Projekt.

7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB))

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich; ebenso ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig (sh. auch Ausführungen unter Punkt 9.).

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Zum Artenschutz hat Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, die artenschutzrechtliche Beurteilung vom 15.06.17 (sh. Anlage zur Begründung) vorgelegt. Aufgrund dieser Beurteilung wurden Festsetzungen in die Planlegende eingetragen. Siehe hierzu auch oben unter Punkt 4.6.

Aufgrund der auf Antrag der Grundstückseigentümer erforderlichen Verschiebung des Baurechtes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 und des zusätzlich eingetragenen Garagenbaurechtes wurde der Punkt V3 der artenschutzrechtlichen Festsetzungen in der Legende im Hinblick auf die Erhaltung und die Fällung von Bäumen etc. erweitert.

Die Frage, ob aufgrund der Verschiebung des Baurechtes und der Anordnung eines Garagenbaurechtes eine Überarbeitung der Beurteilung vom 15.06.17 erforderlich ist, hat der Gutachter ausdrücklich verneint. Folgende Punkte (Vermeidungsmaßnahmen) sollten aber berücksichtigt werden:

„Sollten für die Garage zum Beispiel Hecken oder kleinere Bäume (ohne Höhlen, abstehende Rinde oder Horste) gerodet werden müssen, so sollte dies im Fällungszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar geschehen, damit Vogelarten, die darin als Freibrüter (Gebüsch- oder Baumbrüter) brüten könnten, geschont werden.

Sollte der größere Baum in der Fläche gefällt werden müssen, müsste dieser vor einer Fällung auf Baumhöhlen untersucht werden, da auch im winterlichen Fällungszeitraum potenziell Fledermäuse betroffen sein könnten.“

Der Rodungszeitraum ist bereits in der Legende des Änderungsplanes eingetragen. Der Hinweis zur Fällung des Baumes und zu den notwendigen Maßnahmen wird noch zusätzlich in die Legende eingetragen

Diese Punkte wurden durch die Ergänzung des Punktes V3 in der Legende beachtet.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Kolpingsfamilie wegen des Heranrückens des neuen Baurechtes auf Fl.Nr. 2442 an das vorhandene Kolpinghaus auf Anforderung des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz, gebeten, für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erforderliche Angaben nachzureichen.

Mit Schreiben vom 18.10.17 wurden seitens der Kolpingsfamilie folgende Angaben gemacht: „Das Kolpinghaus wird zur Zeit wie folgt genutzt: Für Versammlungen der Kolpingsfamilie (5-10x im Jahr), bei welchen teilweise auch einmal ein Lied gemeinsam gesungen wird. Jeden Mittwoch-Nachmittag für den Seniorenclub der kath. und ev. Pfarrgemeinde, jeden Montag ca. 19.00-21.00 Uhr als Probenraum der Jagdhornbläser Miltenberg (bei geschlossenen Fenstern). Sehr selten findet im Kolpinghaus auch einmal eine Familienfeier statt. Musikdarbietungen sind, ausgenommen der Proben der Jagdhornbläser, sehr selten, ebenso Aktivitäten im Freien (1-2x jährlich). Alle Veranstaltungen sind in der Regel bis 22.00 Uhr beendet. Derzeit sind ca. 15 Pkw-Stellplätze vorhanden, die aber sehr selten komplett genutzt werden.“

Das Sachgebiet Immissionsschutz hat hierzu per Mail vom 01.12.17 erklärt, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung bestehen, wenn das Kolpinghaus mit dem Grundstück Fl.Nr. 2442 entsprechend dem Schreiben der Kolpingsfamilie genutzt wird.

9. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der zuständige Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung vom 26.09.16 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ zur Eintragung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 2442, 2459, 2459/1 und 2459/2, Gem. Miltenberg.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken insgesamt ca. 2.447 m² x 0,6 = ca. 1.468 m²).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich den Erhaltungszielen und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes -FFH/SPA-Flächen- (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage lagen in der Zeit vom 29.08.17 bis einschl. 06.10.17 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund der Sommerferien eine längere Auslegungsfrist gewählt. Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 16.08.17 durch Aushang an der Amtstafel am 18.08.17 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg ab 29.08.17 hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wurde gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.17 zur Stellungnahme bis 06.10.17 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die zur Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung vom 15.01.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein:

AZV Main-Mud, E-Mail vom 04.09.17:

Von Seiten des Verbandes bestehen keine Einwendungen, wenn die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert (sh. Punkt 6 der Begründung zum Änderungsplan vom 16.08.17).

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 01.09.17:

Stromversorgung:

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Burgweg aus über eine bestehende und im rechtskräftigen Plan bereits als private Zufahrt beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 2460, Gem. Miltenberg, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nrn. 2459, 2459/1 und 2459/2, Gem. Miltenberg. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2442 und des Zufahrtsweges Fl.Nr. 2460 sind identisch. *Die Leitungsrechte innerhalb der Fl.Nr. 2460, Gem. Miltenberg zugunsten der Fl.Nr. 2460/2 sind zu berücksichtigen.*

Diese Zufahrt wird auf die im Änderungsplan festgesetzte Mindestbreite von 3,50 m verbreitert. Im Zufahrtsweg erforderliche Kabelverteilerschränke werden im Zuge der Bauanträge in Absprache zwischen den Antragstellern, den Eigentümern und der EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG erstellt. Erforderlich sind voraussichtlich der Austausch und die Versetzung des bestehenden Kabelverteilerschranks an der Ecke Burgweg und die Erstellung eines zusätzlichen Kabelverteilerschranks im oberen Drittel der Zufahrt.

Die Standorte der beiden Kabelverteilerschränke sind dabei grunddienstlich zu sichern. Ebenfalls grunddienstlich zu sichern sind die Versorgungsleitungen der EMB zwischen den beiden Kabelverteilerschränken. Die Kosten für die neue zusätzliche Erschließung sind von den Maßnahmeträgern zu tragen.

Wasserversorgung:

Im Zuge der Erschließung ist die Trinkwasserversorgung mit allen Anliegern der privaten Zufahrt zum Kolpinghaus (Flur-Nr. 2460/0) neu zu ordnen. Im Falle einer trinkwassertechnischen Erschließung über private Zufahrt zum Kolpinghaus sind die Leitungen von allen Anschlussnehmern grunddienstlich sichern zu lassen. Die Kosten für die neue Erschließung sind von den Maßnahmeträgern zu tragen. Aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten der Erschließung bitten wir vor Straßenbaubeginn um ein Anliegengespräch mit allen Anliegern der Zufahrt mit der Flur-Nr. 2460/0.



Plan emb vom 23.02.17

Abwägungsentscheidung:

Anmerkung der Verwaltung: Die kursiv dargestellten Textpassagen sind Punkt 6 der Begründung zum Änderungsplan vom 16.08.17 entnommen. Die EMB bittet um Ergänzung des Textes entsprechend der Stellungnahme.

Die Ergänzung bezüglich der Leitungsrechte für Fl.Nr.2460/2 wird nicht in die Begründung übernommen, da dieses Grundstück nicht Gegenstand der BPlan-Änderung ist und keine Änderungen im Hinblick auf dieses Grundstück erfolgen.

Die Ergänzung bezüglich der grunddienstlichen Sicherungen zugunsten der EMB wird nicht in die Begründung übernommen, da bereits eine ausreichende Darstellung und Erläuterung im Änderungsplan (Zeichen private Zufahrtsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten etc.) und der Begründung enthalten ist (Hinweis auf erforderliche Verteilerschränke und Absprache mit der EMB).

Die im Zuge der einzelnen Bauvorhaben erforderliche Neuordnung der Wasserversorgung ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Eine ausreichende Darstellung und Erläuterung im Änderungsplan ist mit dem Zeichen für die private Zufahrtsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten enthalten. Die weitere Abwicklung ist im Zuge der Vorhaben zwischen Bauherren und EMB zu regeln. Ein Hinweis hierzu wird aber in die Begründung unter Punkt 6 (Erschließung) übernommen.

Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 05.09.17:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Zw. Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürmer Straße“ betrifft insbesondere die Ausweisung von neuen Baurechten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442 Gemarkung Miltenberg. Gem. den Ausführungen in der Begründung sei die Eintragung weiterer Baurechte im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes städtebaulich vertretbar und begründet.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

1. Siedlungswesen

Das Vorhaben entspricht Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ und Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1), insbes. Abs. 2., wonach die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben soll vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Außerdem entspricht das Vorhaben auch folgenden Zielen des Regionalplans Bayerischer Untermain:

B II 3.2 Abs. 3 RP1: „Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.“

B II 3.3 RP1: „Im Oberzentrum Aschaffenburg, in den Mittelzentren Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main, Miltenberg und Alzenau soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

Hinsichtlich des Siedlungswesens werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Denkmalschutz

Gem. den Eintragungen in unserem Raumordnungskataster grenzen qualifizierte Baudenkmäler an das Plangebiet an (Burgweg 17 und 19). Gem. Grundsatz 8.4.1 Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz B II 6.3 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Vor diesem Hintergrund sollte den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Sh. auch Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege.

3. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 19.09.17:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Zw. Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürmer Straße“ betrifft insbesondere die Ausweisung von neuen Baurechten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2459, 2459/1, 2459/2 und 2442 Gemarkung Miltenberg. Gem. den Ausführungen in der Begründung sei die Eintragung weiterer Baurechte im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes städtebaulich vertretbar und begründet.

Der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

1. Siedlungswesen

Das Vorhaben entspricht Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ und Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1), insbes. Abs. 2., wonach die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben soll vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Außerdem entspricht das Vorhaben auch folgenden Zielen des Regionalplans Bayerischer Untermain:

B II 3.2 Abs. 3 RP1: „Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.“

B II 3.3 RP1: „Im Oberzentrum Aschaffenburg, in den Mittelzentren Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main, Miltenberg und Alzenau soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

Hinsichtlich des Siedlungswesens werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Denkmalschutz

Gem. den Eintragungen in unserem Raumordnungskataster grenzen qualifizierte Baudenkmäler an das Plangebiet an (Burgweg 17 und 19). Gem. Grundsatz 8.4.1 Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz B II 6.3 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Vor diesem Hintergrund sollte den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Sh. auch Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 21.09.17:

Der Umgriff der Änderungsplanung berührt weder ein Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet für eine öffentliche Trinkwassergewinnung. Soweit die Abwasserbeseitigung und Mischwasserbehandlung sowie die Trinkwasserversorgung gemäß dem Stand und den Regeln der Technik sichergestellt wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Planung keine Einwände.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Anschlüsse sind sichergestellt.

Eine Änderung des Planentwurfes ist durch die Stellungnahme des WWA nicht erforderlich.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 29.09.17:

Baudenkmalpflegerische Belange:

Auf dem südwestlichen Nachbargrundstück befindet sich unter der Adresse Burgweg 17 das Baudenkmal D-6-76-139-294, eine Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit vorgestelltem verschieferten Schopfwalm-, bzw. Satteldachgiebeln, Putzfassade über Rustikasockel, Carl Reis, später Jugendstil, 1910/11; rückwärtiges Nebengebäude, eingeschossiger Pultdachbau mit Fachwerkdrempel und Aufzugsgaube, 1910/11; Einfriedung, Sockelmauer mit Pfeilern und Metallzaun, Sandstein, 1910/11.

Grundsätzlich war dieser Stadtteil von Miltenberg ein Villenviertel, zu dessen charakteristischer Weise auch große, unbebaute Gartengrundstücke gehören. Dieser Charakter ist nur noch teilweise erhalten, insbesondere im Nordosten des Plangebietes ist eine hohe Verdichtung gegeben. Aus denkmalfachlicher Sicht ist die Nachverdichtung auf den Plangrundstücken zwar zu hoch, ein Haus vorne an der Straße und eines im Rückraum des Grundstücks wären angemessener. Schwere Bedenken werden aber nicht erhoben.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 26.09.17 (eingegangen per Mail am 06.10.17):

Sachverhalt

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Grundstückseigentümer, die aufgrund der Grundstücksgröße ihrer Grundstücke die Eintragung eines weiteren Baurechtes im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung beantragen. Dieser Wunsch auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes ist städtebaulich vertretbar und begründet. Der Änderungsbereich des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 2442, 2459, 2459/1 und 2459/2 Gemarkung Miltenberg.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 ist im Bereich des Bestandes eine Gemeinbedarfsfläche „Kolpinghaus“ und auf dem Restgrundstück bisher eine Grünfläche ausgewiesen. Auf der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche ist nun ein Baurecht vorgesehen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt vom Burgweg aus über eine bereits bestehende Zufahrt mit der Fl.Nr. 2460 zum Grundstück Fl.Nr. 2442 und ist als private Zufahrtsstraße festgesetzt.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 26. September 2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürmer Straße“ für die o.g. Grundstücke im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.“ Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017).

Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlagen in der Präambel.

Abwägungsentscheidung:

Der Planentwurf vom 20.07.17 war bereits erstellt, als die Änderungen erfolgten. Die Präambel wird berichtigt.

Baugrenze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Baugrenze als durchgezogene blaue Linie im Planteil dargestellt und in der Planlegende erläutert. Im vorliegenden Änderungsplan wurde die Baugrenze entsprechend der Planzeichenverordnung Ziffer 3.5 dargestellt. Um Missverständnissen vorzubeugen ist die Baugrenze im Änderungsplan in der Planlegende nochmals aufzunehmen und zu erläutern.

Abwägungsentscheidung:

Die Baugrenze wird entsprechend der Plandarstellung in der Legende erläutert.

Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht

Die Erschließung der Grundstücke soll über den 3,50 m breiten Zufahrtsweg (Fl.Nr. 2460) erfolgen, welcher laut Begründung, Seite 5, Ziffer 6, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke versehen ist. In der Planlegende ist dies bei der Darstellung der privaten Zufahrt erläutert. Es wird jedoch für erforderlich gehalten, das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auch im Planteil gem. Ziffer 15.5 der Planzeichenverordnung darzustellen. Wir bitten um Überarbeitung im Planteil und um Ergänzung der Planlegende.

Abwägungsentscheidung:

Die Darstellung im Planteil entspricht der Darstellung in der Änderungslegende und der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan für private Verkehrsflächen und ist insoweit eindeutig und verständlich. Eine Darstellung entsprechend Nr. 15.5 der Planzeichenverordnung kann aber erfolgen.

Abstandsflächen

Das Baufenster (E) für den Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 2459 befindet sich sehr nahe an der Grundstücksgrenze. Da auch für den Anbau Abstandsflächen einzuhalten sind, erscheint das Baufenster in diesem Bereich als nicht realisierbar. Zur eindeutigen Bestimmung der Größe der einzelnen Baufenster sind die Abstandsflächen daher zu vermaßen. Wir bitten um Überarbeitung der Abstandsflächenfestsetzung.

Abwägungsentscheidung:

Im Änderungsplan wurde auf Fl.Nr. 2459 für das Baurecht des Hauptgebäudes eine Breite von 11 m gewählt, für den Anbau eine Breite von 3,50 m und für das Garagenbaurecht eine Breite von 5 m. Damit ergibt sich zum Grundstück 2442 (Kolping) ein Abstand von ca. 1 m. Mit diesen großzügigeren Breiten sollte etwas mehr Freiraum geboten werden. Da die Geltung der Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung in den Festsetzungen des Änderungsplanes angeordnet wurde, war die Verwaltung der Ansicht, dass der 1m-Abstand kein Problem darstellt. Da dies nicht so ist, werden die Baufelder der Garage, des Hauptgebäudes und des Anbaus entsprechend dem Entwurf der Eigentümer vom August 2016 so reduziert, dass zu Fl.Nr. 2442 ein Abstand von mindestens 3 m entsteht. Dargestellt werden daher im Änderungsplan die Garage mit einer Breite von 4 m, das Haupthaus mit 10 m und der Anbau mit 3 m. Die Grundstückseigentümer sind mit dieser Lösung einverstanden.

Flächen für Garagen und Carports

Für das neue Baufeld auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 wurde keine Fläche für Garagen / Carports festgesetzt. Wir bitten um Ergänzung einer Fläche für Garagen / Carports im Planteil bzw. um Klärung, ob für dieses Grundstück nur offene Stellplätze zulässig sein sollen (vgl. 4.5 der Begründung).

Abwägungsentscheidung:

Für dieses Grundstück waren zunächst nur offene Stellplätze angedacht, daher erfolgte keine Festsetzung von Flächen für Garagen und Carports. Auf eine ausdrückliche Nachfrage vom 10.10.17 erklärte die Kolpingsfamilie mit Schreiben vom 18.10.17, dass, wenn es noch möglich ist, eine Fläche für eine Doppelgarage für das Baurecht eingetragen werden sollte.

Daher wird eine Fläche für eine Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 vorgesehen. Eine Rückfrage beim Ersteller der artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) ergab, dass grundsätzlich im Hinblick auf die ASB gegen eine Garage nichts einzuwenden ist und ein erneuter Bericht nicht für erforderlich gehalten wird, wenn die folgenden Punkte (Vermeidungsmaßnahmen) berücksichtigt werden:

„Sollten für die Garage zum Beispiel Hecken oder kleinere Bäume (ohne Höhlen, abstehende Rinde oder Horste) gerodet werden müssen, so sollte dies im Fällungszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar geschehen, damit Vogelarten, die darin als Freibrüter (Gebüsch- oder Baumbrüter) brüten könnten, geschont werden.

Sollte der größere Baum in der Fläche gefällt werden müssen, müsste dieser vor einer Fällung auf Baumhöhlen untersucht werden, da auch im winterlichen Fällungszeitraum potenziell Fledermäuse betroffen sein könnten.“

Der Rodungszeitraum ist bereits in der Legende des Änderungsplanes eingetragen. Der Hinweis zur Fällung des Baumes und zu den notwendigen Maßnahmen wird noch zusätzlich in die Legende eingetragen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt und notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt. Diese Festsetzungen sind aus naturschutzrechtlicher Sicht in die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

1. Die textlichen Festsetzungen (Auflagen) der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten.
2. Im Rahmen der Grünplanung sind vorhandene Großbäume (Laubbäume) nach Möglichkeit zu erhalten und in die neue Eingrünung der Flurstücke zu integrieren.

Abwägungsentscheidung:

Die Auflagen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden als Festsetzungen in die Legende übernommen. Die beiden genannten Punkte können aber zusätzlich zur Klarstellung in die Legende übernommen werden.

C) Immissionsschutz

Das neue Baurecht auf Flur-Nr. 2442 rückt südlich des Kolpinghauses näher an das Kolpinghaus heran. Zur endgültigen Beurteilung durch den Immissionsschutz sind noch folgende Angaben erforderlich:

- Beschreibung der Nutzung des Kolpinghauses insbesondere mögliche Veranstaltungen.
- Sind in dem Kolpinghaus auch Veranstaltungen, Feiern mit Musikdarbietungen möglich?
- Beschreibung der Zeiten und Dauer von möglichen Veranstaltungen.

- Beschreibung der Art und Zeiten von Aktivitäten im Freien.
- Angaben von Ort, Anzahl und Nutzungsdauer von Stellplätzen für das Kolpinghaus.

Erst nach Vorlage dieser Angaben ist eine abschließende Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Abwägungsentscheidung:

Die Kolpingsfamilie wurde mit Schreiben vom 10.10.17 gebeten, die notwendigen Angaben vorzulegen. Dies ist mit Schreiben vom 18.10.17 geschehen. Angegeben wird folgendes: „Das Kolpinghaus wird zur Zeit wie folgt genutzt: Für Versammlungen der Kolpingsfamilie (5-10x im Jahr), bei welchen teilweise auch einmal ein Lied gemeinsam gesungen wird. Jeden Mittwoch-Nachmittag für den Seniorenclub der kath. und ev. Pfarrgemeinde, jeden Montag ca. 19.00-21.00 Uhr als Probenraum der Jagdhornbläser Miltenberg (bei geschlossenen Fenstern). Sehr selten findet im Kolpinghaus auch einmal eine Familienfeier statt. Musikdarbietungen sind, ausgenommen der Proben der Jagdhornbläser, sehr selten, ebenso Aktivitäten im Freien (1-2x jährlich). Alle Veranstaltungen sind in der Regel bis 22.00 Uhr beendet. Derzeit sind ca. 15 Pkw-Stellplätze vorhanden, die aber sehr selten komplett genutzt werden.“

Zum Baurecht auf Fl.Nr. 2442 ist noch zu bemerken, dass – solange die Kolpingsfamilie besteht – dieses Baurecht nicht ausgeübt wird. Es soll einer Werterhöhung des Grundstücks dienen, wenn es wegen einer Auflösung der Kolpingsfamilie einmal veräußert werden muss. Es sollte, wenn es noch möglich ist, eine Fläche für eine Doppelgarage für das Baurecht eingetragen werden.“

Das Sachgebiet Immissionsschutz hat per Mail vom 01.12.17 erklärt, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung bestehen, wenn das Kolpinghaus mit dem Grundstück Fl.Nr. 2442 entsprechend dem Schreiben der Kolpingsfamilie genutzt wird.

Damit sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Änderungen am Planentwurf erforderlich. Die Aussagen werden in die Begründung übernommen.

Zur Eintragung einer Garage auf Fl.Nr. 2442 siehe oben beim Punkt „Flächen für Garagen und Carports“.

D) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Es ist zu gewährleisten, dass die baulich genutzten Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4). Mittelfristig ist aufgrund der verschärften Vorschriften und der einzuhaltenden hygienischen Anforderungen die Löschwasserversorgung von der Trinkwasserversorgung zu trennen. Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Abwägungsentscheidung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert (sh. Nr. 6 der Begründung). Die Anmerkungen zur Löschwasserversorgung sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme nicht erforderlich.

Fazit

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf in einigen Punkten zu überarbeiten ist und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden konnte, da noch weitere Angaben zur Beurteilung benötigt werden, wird eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

Abwägungsentscheidung:

Aufgrund der erforderlichen Änderungen wird eine erneute verkürzte Auslegung des Planentwurfes erfolgen.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt sowie die Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt.

Auf Antrag der Eigentümer der Fl.Nr. 2442 nach der Sitzung vom 15.01.18 wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 05.02.18 ergänzend zum Beschluss vom 15.01.18 eine Verschiebung des Baurechtes mit Garagenfläche auf diesem Grundstück beschlossen.

Durch die Beschlusslage der Sitzungen vom 15.01.18 und 05.02.18 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan sowie dessen Begründung:

- Umformulierung des Abschnitts V3 der Festsetzungen zum Artenschutz in der Legende (Baumerhalt, Regelung bei Fällung)
- Änderung des Planzeichens der privaten Zufahrt in der Legende entsprechend der Planzeichenverordnung
- Eintragung des Planzeichens für die Baugrenze in die Legende
- Änderung des Planzeichens der privaten Zufahrt im Planteil entsprechend der Planzeichenverordnung
- Verringerung der Breite der Baufenster (Hauptgebäude, Anbau und Garage) auf Fl.Nr. 2459 von 19,50 m auf 17 m
- Verschiebung des Baufensters auf Fl.Nr. 2442 und Eintragung eines Garagenbaufensters
- Aktualisierung der Zitate der Rechtsgrundlagen in der Legende
- Ergänzung der Begründung unter Punkt 6 (Erschließung) zur weiteren Abwicklung der Wasserversorgung

- Ergänzung der Begründung unter Punkt 7 (Grünordnung etc.) zum Baurecht auf Fl.Nr. 2442
- Ergänzung der Begründung um Punkt 8 (Immissionsschutz), bisheriger Punkt 8 (Hinweise zum Verfahren) wird zu Punkt 9
- Ergänzung der Begründung unter Punkt 9 (Hinweise zum Verfahren) entsprechend der Abwägung im Bauausschuss.

Gemäß den Beschlüssen des Bauausschusses vom 15.01.18 und 05.02.18 wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nach entsprechender Überarbeitung der Planung und Begründung mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt werden.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 17.05.18 bis einschl. 01.06.18 öffentlich aus. Die Frist von 14 Tagen wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB um einen Tag verlängert (14 Tage = Auslegung bis einschl. Mittwoch 30.05., Feiertag am 31.05.18) da mit dem Pfingstmontag, 21.05. ein Feiertag innerhalb der gewählten Frist liegt. Da es sich bereits um die zweite Beteiligung handelt, wird eine weitere Fristverlängerung nicht für notwendig erachtet.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 07.05.18 durch Aushang an der Amtstafel am 09.05.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg ab 17.05.18 hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wurde gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.05.18 zur Stellungnahme bis 01.06.18 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden und der Bürger nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 BauGB und §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Die zur nochmaligen Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung vom 11.06.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der **Bürger** gingen keine Stellungnahmen ein.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 22.05.18:

Sachverhalt

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Grundstückseigentümer, die aufgrund der Grundstücksgröße ihrer Grundstücke die Eintragung eines weiteren Baurechtes im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung beantragen. Dieser Wunsch auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes ist städtebaulich vertretbar und begründet. Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 2442, 2459, 2459/1 und 2459/2 Gemarkung Miltenberg.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2442 ist im Bereich des Bestandes eine Gemeinbedarfsfläche „Kolpinghaus“ und auf dem Restgrundstück bisher eine Grünfläche ausgewiesen. Auf der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche ist nun ein Baurecht vorgesehen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt vom Burgweg aus über eine bereits bestehende Zufahrt mit der Fl.Nr. 2460 zum Grundstück Fl.Nr. 2442 und ist als private Zufahrtsstraße festgesetzt.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 26.09.16 die Änderung des Bebauungsplanes „zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ für die o.g. Grundstücke im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Die in unserer Stellungnahme vom 26.09.17 (BP-30-2017-1) empfohlenen Ergänzungen zur Planzeichenerklärung wurden eingearbeitet.

Abstandsflächen

Die Problematik der zu geringen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO besteht weiterhin. Eine weitest gehende Ausnutzung des Baufensters und eine Bebauung E+1+D funktioniert bei den Flurstücken 2459/1 und 2459/2 nur bei einer Abstandsflächenübernahme auf die private Erschließungsstraße. Bei Flurstück 2442 ist nach Nord-Osten auch ein deutlich größerer Abstand zur Grundstücksgrenze nach Art. 6 BayBO erforderlich, sodass hier auch das Baufenster nicht ausgenutzt werden kann.

Wir empfehlen daher eine Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO oder Abstandsflächen durch Maßeintrag.

Abwägungsentscheidung:

In der Stellungnahme zur letzten Auslegung wurde seitens des Landratsamtes im Hinblick auf die Abstandsflächen lediglich der Anbau (E) auf dem Grundstück Fl.Nr. 2459 bemängelt. Diese Problematik wurde im geänderten Plan berücksichtigt. Weitere Anmerkungen zu den Abstandsflächen in Bezug auf die Fl.Nrn. 2459/1 und 2459/2 wurden nicht vorgetragen.

Die Baufenster zeigen die Stellung der künftigen Gebäude, müssen aber nicht völlig ausgenutzt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen im Bereich der Fl.Nrn. 2459/1, 2459/2 und 2459 werden sich im konkreten Bauantragsfall ergeben. Dann

wird sich zeigen, ob Abstandflächenübernahmen im Bereich der privaten Zufahrt erforderlich werden. Ebenso verhält es sich mit der Anordnung des Baufensters auf Fl.Nr. 2442. Auch hier wird der konkrete Bauantrag zeigen, wie sich die Abstandflächen darstellen.

Die Geltung der Abstandflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung wurden ja eigens in der Legende festgesetzt. Dadurch wird die Problematik der Abstandflächen im Bebauungsplan ausreichend gelöst. Von einer Abstandflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO oder einer Vermaßung wird daher abgesehen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Stellungnahme nicht erfolgen.

Fläche für Garagen/Carports

Das ergänzte Baufenster für die Garage auf dem Flurstück 2442 erfordert eine sehr lange Zufahrt. Zudem scheint eine Anordnung genau an dieser Position kritisch, da die erforderliche Zufahrtsbreite vor der Garage (analog zur Fahrgassenbreite nach § 4 GaStellV) kaum eingehalten werden kann.

Abwägungsentscheidung:

Die Anordnung der Fläche für Garagen und Carports wurde beim Antragsteller und dessen Planfertiger ausdrücklich hinterfragt und ist exakt so gewünscht. Auch hier wird das konkrete Bauantragsverfahren zeigen, wie Garagen bzw. Carports innerhalb der eingetragenen Fläche angeordnet werden können.

Eine Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Stellungnahme nicht erfolgen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplanänderung wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zugestimmt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissions- und Bodenschutz

Im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Kolpingsfamilie wegen des Heranrückens des neuen Baurechtes auf Fl.Nr. 2442 an das vorhandene Kolpinghaus auf Anforderung des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz, gebeten, für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erforderliche Angaben nachzureichen. Mit Schreiben vom 18.10.17 wurden seitens der Kolpingsfamilie folgende Angaben gemacht:

Das Kolpinghaus wird zur Zeit wie folgt genutzt: Für Versammlungen der Kolpingsfamilie (5-10x im Jahr), bei welchen teilweise auch einmal ein Lied gemeinsam gesungen wird. Jeden Mittwoch-Nachmittag für den Seniorenclub der kath. und ev. Pfarrgemeinde, jeden Montag ca. 19.00-21.00 Uhr als Probenraum der Jagdhornbläser Miltenberg (bei geschlossenen Fenstern). Sehr selten findet im Kolpinghaus auch einmal eine Familienfeier statt. Musikdarbietungen sind, ausgenommen der Proben der Jagdhornbläser, sehr selten, ebenso Aktivitäten im Freien (1-2x jährlich). Alle Veranstaltungen sind in der Regel bis 22.00 Uhr beendet. Derzeit sind ca. 15 Pkw-Stellplätze vorhanden, die aber sehr selten komplett genutzt werden.

Entsprechend der E-Mail vom 01.12.17 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung, wenn das Kolpinghaus mit dem Grundstück Fl.Nr. 2442 entsprechend dem Schreiben der Kolpingsfamilie genutzt wird.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Brandschutz (Schreiben vom 25.05.18)

Auf den Grundstücken soll eine Bebauung mit E+I+D erfolgen. Wird eine Rettungshöhe von 7 Metern überschritten, ist eine Anfahrt für die Drehleiter erforderlich. Die Tiefe der Straße ist ≥ 50 Meter. Es ist mindestens eine Zufahrtsbreite von 3,50 Metern erforderlich. Müssen Anleitungen durch Drehleitern erfolgen, sind Flächen für die Feuerwehr zu schaffen. Soll insbesondere für den Bereich 2442 die Rettung mit Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind mindestens pro Nutzungsabschnitt ein Fenster in Rettungswegfensterqualität zu errichten über die der jeweilige Nutzungsabschnitt erreicht werden kann.

Soll der Ausstieg über Dachflächenfenster erfolgen, so sind bis zur Traufe, wenn diese nicht ≥ 7 Meter ist, entsprechende Auftrittsroste vorzusehen. Andernfalls ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Die Löschwassermenge wird auf 800 Liter / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Weitere Erinnerungen werden derzeit nicht erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Die Mindestbreite der privaten Zufahrt ist mit 3,50 m festgesetzt. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt (sh. Begründung, Punkt 6).

Die angeführten Punkte sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern im konkreten Bauantragsverfahren zu beachten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Stellungnahme nicht erforderlich.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.17 Stellung genommen. Da sich im aktuellen Planentwurf keine wesentlichen Änderungen aus gesundheitsamtlicher Sicht ergeben haben, verweisen wir auf unsere o.g. Stellungnahme, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Abwägungsentscheidung:

Inhalt der Stellungnahme vom 26.09.17: Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Es ist zu gewährleisten, dass die baulich genutzten Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4). Mittelfristig ist aufgrund der verschärften Vorschriften und der einzuhaltenden hygienischen Anforderungen die Löschwasserversorgung von der Trinkwasserversorgung zu trennen. Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Abwägungsentscheidung hierzu vom 15.01.18: Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert (sh. Nr. 6 der Begründung). Die Anmerkungen zur Löschwasserversorgung sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme nicht erforderlich.

Diese Abwägungsentscheidung wird aufrechterhalten. Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme nicht erforderlich.

Keine Einwendungen erhoben haben: Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Region 1, Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

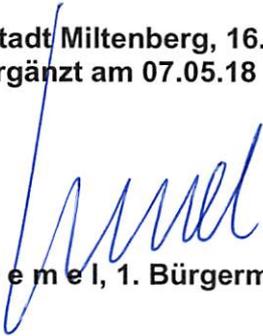
Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 26.04.18 in der Sitzung am 11.06.18 als Satzung beschlossen.

Die zur zweiten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden beantwortet. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage vom 11.06.18 ergänzt.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am 25.06.18 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 16.08.17,
ergänzt am 07.05.18 und am 21.06.18**


Demel, 1. Bürgermeister

Anlage

Artenschutzrechtliche Beurteilung Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, vom 15.06.17