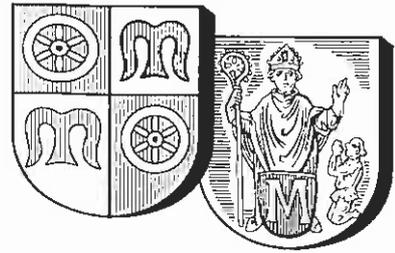

STADT MILTENBERG



**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan**

„Mainbullau Schafätsäcker“

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

**im Bereich des Bebauungsplanes im Parallel-
verfahren**

Begründung mit Umweltbericht

1) Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Bereits im Jahr 2002 war ein Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich am westlichen Ortsrand von Mainbullau gefasst worden. Hierzu wurden durch den Planfertiger dann noch weitergehendere Pläne unter Einbeziehung auch des nördlichen Ortsrandes ausgearbeitet. Ein Erörterungstermin in Mainbullau sowie ein gesondertes Gespräch mit den direkt betroffenen Eigentümern ergab eine nur geringe Zustimmung für eine Verplanung. Daher wurde zunächst von einer Planung in größerem Umfang abgesehen. Signalisiert wurde damals die Aufstellung eines kleineren Bebauungsplanes oder einer Ortsabrundungssatzung im nördlichen Ortsrandbereich.

Nachdem im Jahr 2013 konkrete Bauwünsche der Kinder eines Grundstückseigentümers geäußert wurden, legte der Planfertiger einen Bebauungsvorschlag für einen kleineren Bereich im nördlichen Ortsbereich vor. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 34, 162 und 163 Gemarkung Mainbullau (Mainbullau 24 und 26). Einbezogen werden soll dabei auch die vorhandene Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 163, die sich derzeit im Außenbereich befindet.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt zum Verfahren ist festzustellen, dass eine Ergänzungssatzung aufgrund der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes nicht möglich ist. Erforderlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bauausschuss hat sich daher in seiner Sitzung vom 28.01.13 mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der vorgelegten Planung grundsätzlich einverstanden erklärt. Vor einer Beschlussfassung im Stadtrat sollte jedoch eine Erörterung des Entwurfes mit der Mainbullauer Bevölkerung erfolgen.

Dies erfolgte während einer eigens angekündigten Bürgerversammlung am 06.03.13 im Dorfgemeinschaftshaus Mainbullau. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei nicht vorgetragen.

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg fasste daher in der Sitzung vom 25.06.13 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Mainbullau-Schafätsäcker“ sowie zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von neuem Baurecht im Stadtteil Mainbullau im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 34, 162 und 163 Gemarkung Mainbullau (Mainbullau 24 und 26) mit Ausweisung eines Dorfgebietes (MD).

Nachdem das unmittelbar an diese Grundstücke angrenzende Flurstück Fl.Nr. 36 (Mainbullau Nr. 22) zum Verkauf steht und sich dieses Grundstück für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr eignen würde, da keine sonstigen öffentlichen Flächen im Ortsbereich zu diesem Zweck zur Verfügung stehen, erweiterte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.10.13 den Aufstellungsbeschluss vom 25.06.13. Für den Ortsbereich, die Siedlung sowie den Flugplatz ist der Neubau eines Feuerwehrhauses dringend erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde konkretisiert und ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Mainbullau-Schafätsäcker“ sowie ein Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von neuem Baurecht im Stadtteil Mainbullau im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 34, 162 und 163 Gemarkung Mainbullau (Mainbullau 24 und 26) sowie zur Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf zum Neubau eines Feuerwehrhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Mainbullau (Mainbullau 22) eingeleitet. Ausgewiesen werden soll ein Dorfgebiet (MD) und für die Fl.Nr. 36 eine Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr.

Diese Verfahren sind unter dem Gesichtspunkt der Notwendigkeit der Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) und das Erscheinungsbild des Stadtteils Mainbullau städtebaulich vertretbar (sh. Ausführungen unter Punkt 4).

2) Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes besteht derzeit keine rechtskräftige Planung. Es handelt sich um Flächen nach den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches.

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 sieht für den Stadtteil Mainbullau ein Dorfgebiet vor.

Teile des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes sind von dieser Ausweisung nicht erfasst, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist eine geringfügige Ergänzung des Flächennutzungsplanes entsprechend der künftigen Ausweisung im Bebauungsplan erforderlich.

Das als Fläche für den Gemeinbedarf gedachte Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Daher muss dieser Bereich entsprechend der geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden.

3) Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan und somit auch der Änderungsplan zum Flächennutzungsplan umfassen die Grundstücke der Gemarkung Mainbullau Fl.Nrn. 34 (Mainbullau 26) und 36 (Mainbullau 22) sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 162 (ohne Hausnummer) und 163 (Mainbullau 24).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das künftige Baugebiet grenzt an die als Ortsstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche „In Mainbullau - Vielbrunner Weg mit Stichstraße“, Fl.Nr. 2 Gem. Mainbullau an.

Die nächste Bebauung liegt etwa 20 bis 30 m von den geplanten Baufenstern entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von ca. 1,30 ha. Die Erweiterung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha.

4) Erforderlichkeit der Planung (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorgesehene Planung muss nach § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Erstellung der Planung sind, wie bereits unter Punkt 1) ausgeführt, Bauwünsche der Grundstückseigentümer sowie der dringend erforderliche Neubau eines Feuerwehrhauses in Mainbullau.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr steht außer Frage. Die örtliche Feuerwehr sucht dringend Flächen für einen Neubau. Das zum Verkauf stehende Grundstück Fl.Nr. 36 bietet sich für eine solche Nutzung an. Zudem könnte auf dem Grundstück ein Löschwasserbehälter erstellt werden.

Im Hinblick auf die Bauwünsche der Eigentümer kann nicht von einer Gefälligkeitsplanung gesprochen werden, denn die Planung ist neben dem konkreten Ansinnen der Antragsteller gleichzeitig auch städtebaulich vertretbar und begründet.

Wie unter Punkt 1) ausgeführt, versucht die Stadt Miltenberg bereits seit einigen Jahren, in Mainbullau eine Ortsabrundung mit Schaffung von neuen Baurechten, insbesondere für die Mainbullauer Bevölkerung selbst, zu schaffen.

Ziel war und ist es, eventuelle Bauwünsche aus der Mainbullauer Bevölkerung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und der Mainbullauer Jugend bauliche Zukunftsperspektiven im eigenen Ort zu bieten. Um dem Stadtteil Mainbullau auch in Zukunft „Leben zu verleihen“ ist es zweifellos sinnvoll und nachvollziehbar, dem Wunsch von ortsansässigen Familien auf Neubebauung im Ortsbereich nachzukommen.

Da die geplanten neuen Baurechte im direkten Anschluss an den Ortsrand Mainbullau bzw. noch innerhalb des Ortsbereiches liegen, entstehen keine städtebaulichen Nachteile.

Insofern ist die Planung erforderlich im Sinne des BauGB, da die Entwicklung des Stadtteils Mainbullau - also ein städtebauliches Ziel - auch mit Blick auf die Zukunft gefördert wird.

Die „fingerartige“ Verlängerung in nördlicher Richtung ergibt sich durch die Einbeziehung des derzeit noch im Außenbereich vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr. 163. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzte und somit im Sinne des § 35 BauGB privilegierte Halle war im Jahr 2006 durch den neuen Eigentümer des Grundstückes im Zuge einer ursprünglich als Sanierung gedachten Maßnahme abgebrochen und neu errichtet worden. Da es jedoch an der erforderlichen Privilegierung fehlte, konnte keine Baugenehmigung ausgesprochen werden. Nur eine Überplanung des Bereiches ermöglicht eine Genehmigung des Gebäudes.

Eine solche Planung konnte bisher nicht erstellt werden (sh. Ausführungen zu Punkt 1). Im Rahmen des jetzt anstehenden Aufstellungsverfahrens kann das Gebäude baurechtskonform werden. Nachdem mittlerweile auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 165 auf gleicher Höhe eine privilegierte landwirtschaftliche Halle errichtet wurde, befindet sich das Gebäude nicht mehr exponiert außerhalb des gewachsenen Ortsbereiches. Die gewählte Grenze des Geltungsbereiches stellt eine nachvollziehbare Linie zwischen dem Gebäude auf Fl.Nr. 163 und dem letzten Haus am Ortsrand auf Fl.Nr. 160/1 (Haus-Nr. 36) dar.

Somit ist auch im Falle der Baurechte auf Fl.Nr. 163 eine städtebauliche Erforderlichkeit gegeben, städtebauliche Nachteile entstehen nicht.

5) Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt 2) verwiesen.

A) Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes wird entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan für den gesamten Ortsbereich von Mainbullau ein Dorfgebiet eingetragen.

Der für Zwecke der Feuerwehr gedachte Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr beschrieben.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch Festsetzung entsprechender Bereiche im Flächennutzungsplan eingetragen.

Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan eingetragen.

B) Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die sich an der vorhandenen Bebauung im Stadtteil Mainbullau orientieren:

a) Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO entsprechend der in Mainbullau im Flächennutzungsplan sonst ausgewiesenen Gebietsform sowie dem tatsächlichen Erscheinungsbild des Stadtteils.

Aufgrund der MD-Ausweisung im Flächennutzungsplan für den gesamten Ortsbereich werden durch das neue kleine Baugebiet keine Probleme in Bezug auf in Dorfgebieten übliche Geruchs- und Lärmbelästigungen gesehen. Nach der Baunutzungsverordnung sind in einem Dorfgebiet sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch Wohngebäude zulässig, wobei auf die landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Das Mischverhältnis in einem Dorfgebiet ist für den Stadtteil Mainbullau auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes noch gewahrt.

Im Ortsbereich von Mainbullau sind in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Nutzungen, größtenteils im Nebenerwerb, vorhanden. Die Einstufung als Dorfgebiet ist daher gerechtfertigt.

Auf Fl.Nr. 34 (Haus-Nr. 26) wird Ackerbau betrieben mit Getreidelagerung, Trocknung und Reinigung. Auf Fl.Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und Ziegenhaltung vorhanden. Auf Fl.Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Schweine und 5-10 Rinder gehalten. Auf Fl.Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. mit Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Fl.Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe, Pferde) betrieben. Auf Fl.Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Fl.Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 und 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Fl.Nrn. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 und 80) stehen zuweilen Muttertiere, wenn diese nicht auf der Weide gehalten werden.

Auf Fl.Nrn. 42 und 166 (Haus-Nr. 12) erfolgt eine extensive Nutzung im Rahmen einer normalen Landwirtschaft; Gänse werden nicht mehr gehalten, auch erfolgt keine Produktion mehr. Folgende Bescheide sind nach Rückfrage beim Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz aktuell: Bescheid vom 19.10.1998 für die Schlachtung von 4.000 Stück Eigengeflügel/Jahr bzw. 1.500 Stück Eigengeflügel/Woche (Fl.Nr. 42); Bescheid vom 28.07.2005 für die Schlachtung von 4.000 Stück Fremdgänse/Jahr, max. 300 Stück/Lieferung, müssen innerhalb von 2 Stunden nach Lieferung geschlachtet werden (da sie nicht gehalten werden dürfen); 23.11.2004 Antrag einer Anlage zum Halten von mehr als 50 Großvieheinheiten (=7.763 Gänsen) wurde abgelehnt. Die Haltung selber wurde beim Bauamt genehmigt. Zur möglichen Haltung von Gänsen auf dem Grundstück Fl.Nr. 166 hat das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg ausgeführt, dass nach dem Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08 auf der außerhalb des Schutzgebietes gelegenen Fläche der Fl.Nr. 166 bis zu 600 Gänse / ha gehalten werden dürfen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Feststellung des Landratsamtes, sondern um ein Zitat aus dem Urteil des VG, welches aus den Aufstellungsunterlagen entnommen und seitens des Landratesamtes als gegeben angenommen wurde.

Aus Sicht des Landratsamtes wäre die Zulässigkeit von Wohnbebauung auf Fl.Nr. 163 gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung schon im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, da mit dem Bebauungsplan konkretes Baurecht geschaffen wird. Es wird allerdings weiter ausgeführt, dass Belästigungen, welche nicht in einem Dorfgebiet hingenommen werden müssten, bei der Haltung von max. 600 Gänsen außerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes und ca. 100-200 Gänsen innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 166 (Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08) und der Berücksichtigung der Windverhältnisse (LfU-Windrosenkartendienst – das Bebauungsplangebiet liegt nicht in der Hauptwindrichtung) eher unwahrscheinlich sind

Der für Zwecke der Feuerwehr gedachte Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr beschrieben. Geplant ist hier u.a. der Neubau eines Feuerwehrhauses für die örtliche Feuerwehr sowie die Erstellung eines Löschwasserbehälters.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, während offene Stellplätze auch außerhalb auf den Grundstücken zulässig sind.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl wird im Gebiet unterschiedlich festgesetzt. 0,3 im Bereich der neuen Baurechte auf den Fl.Nrn. 162, 163 (vorderer Bereich) und 34 (rückwärtiger Bereich), 0,35 im Bereich der Gemeinbedarfsflächen auf Fl.Nr. 36 und 0,50 im vorderliegenden Bereich der Fl.Nr. 34 und im rückwärtigen Bereich der Fl.Nr. 163.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird unterschiedlich durch die Beschreibung „E+1+D“ und „E+D“ festgesetzt, was dem tatsächlichen Erscheinungsbild des Ortsbereiches entspricht. Zulässig sind maximal ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss im Bereich der Fl.Nrn. 162, 163 (vorderer Bereich) und 34 bzw. maximal ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss im Bereich der Fl.Nrn. 36 und 163 (rückwärtiger Bereich). Die Wandhöhen werden mit maximal 6,5 m (rückwärtiger Bereich Fl.Nr. 163), 7,50 m (Fl.Nrn. 36, vorderliegender Bereich 163, 162 und rückwärtiger Bereich 34) bzw. 8,50 m (vorderliegender Bereich Fl.Nr. 34 in Anlehnung an den vorhandenen Bestand) über natürlichem Gelände festgesetzt.

Zulässig sind - entsprechend dem in Mainbullau vorhandenen Bestand – für die Wohngebäude Satteldächer mit einer Neigung von 35-50° mit einem Kniestock bis 1,50 m, für die Hallen Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 15-50°, für die Garagen Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35-50° und für das Feuerwehrgerätehaus Pult- oder Satteldächer mit 35-50° Dachneigung. Die Firstrichtung ist frei bestimmbar. Dachgauben sind allgemein zulässig, wobei die maximale Länge 1/3 der Traufenlänge betragen darf.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gewählt wird - entsprechend dem in Mainbullau gewachsenen Ortsbild - die offene Bauweise.

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksteile werden mittels Baugrenzen umgrenzt. Klargestellt wird durch eine eigene Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, offene Stellplätze aber auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.

d) Sonstige Festsetzungen

Um die Erhaltung des Ortsbildes zu gewährleisten, werden für alle Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Hallen, Feuerwehrgerätehaus) gestalterische Festsetzungen getroffen. Die

Dacheindeckung muss ortstypisch mit Tonziegeln in Rot- oder Grautönen erfolgen, für Hallen und das Feuerwehrgerätehaus sind zusätzlich Trapezblecheindeckungen zulässig. Vorgeschrieben wird ortstypisch eine helle Putzfassade oder eine Holzfassade. Dachgauben dürfen lediglich eine Länge von maximal 1/3 der Traufenlänge haben.

Für Einzäunungen und Einfriedungen wird - auch unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten - festgesetzt, dass diese ohne Sockelmauern zu errichten sind und die Zaununterkante 20 cm über dem Boden errichtet werden soll.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird durch das in der Planzeichenverordnung hierfür vorgesehene Zeichen dargestellt und beschrieben.

Die geplanten neuen Grundstücksgrenzen werden im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben.

Die geplanten bzw. bereits erfolgten Gebäudeabbrüche auf den Fl.Nrn. 36 und 34 werden durch das entsprechende Zeichen in der Legende und dem Planteil dargestellt und beschrieben.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO), was durch einen Hinweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO in der Legende verdeutlicht wird: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermassung vorgenommen wird“.

e) Verkehrsflächen

Straßenmäßig wird der Geltungsbereich über die Kreisstraße Mil 5 und anschließend über die als Ortsstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche „In Mainbullau - Vielbrunner Weg mit Stichstraße“ sowie über eine private Zufahrtsstraße mit Mindestbreiten von 4,00 m bzw. 5,50 m erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die als Ortsstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche „In Mainbullau - Vielbrunner Weg mit Stichstraße“ mit der Fl.Nr. 2 Gem. Mainbullau an. Eine Einbeziehung dieser Straßenfläche in den Geltungsbereich mit Festsetzung als örtliche Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Die Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist (Kommentar Brügelmann zum BauGB, RdNr. 2 zu § 30 BauGB).

Dies ist hier der Fall.

Die private Zufahrt wird im Planteil dargestellt und in der Legende unter den Hinweisen entsprechend beschrieben. Für die private Zufahrtsstraße werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücke Fl.Nrn. 34, 162 und 163 vorgesehen (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal). In den Hinweisen wird klargestellt, dass die private Zufahrt im Zuge der Grundstücksneuaufteilung alternativ dazu auch als eigenes Grundstück herausgemessen werden kann.

f) Hinweise

Auf die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Dorfgebiet nach DIN 18005, Beiblatt 1, von Tags 60 dB(A) und Nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A), wobei bei zwei angegebenen Nachtwerten der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche

von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen ist, wird hingewiesen.

Außerdem wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem 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.

Beschrieben wird zudem die private Zufahrtsstraße (sh. unter Punkt 5/B/e).

Hingewiesen wird noch auf die Niederspannungsleitungen der Bayernwerk AG (sh. unter Punkt 6/b), die Wasserversorgung (sh. Punkt 6/c) und das Niederschlagswasser (sh. Punkt 6/d).

Ausdrücklich wird auf die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau hingewiesen. Es wird ausgeführt, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Weiter wird auf die Vorlagepflicht gem. § 17 LuftVG aufgrund der Lage im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau und die notwendige Beteiligung des Luftamtes Nordbayern (Regierung von Mittelfranken) und der Deutschen Flugsicherung (DFS GmbH) bei Bauvorhaben hingewiesen.

Die im Planteil eingetragenen Nutzungsschablonen werden beschrieben.

Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes wird nachrichtlich dargestellt.

g) Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen entsprechend dem Umweltbericht mit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsberechnung des Büros Main Energie GmbH Karlheinz Paulus, Mönchberg, vom 14.04.2015 (sh. Anlage 1 zur Begründung).

Die Änderung des im Mittelteil der Fl.Nr. 163 geplanten Baurechtes hat auf die Ausgleichsberechnung keine Auswirkungen. Die Vergrößerung des Baufensters verändert die notwendige Ausgleichsfläche nicht, da die Grundflächenzahl von 0,3 gleich bleibt und somit auch durch die Vergrößerung des Baufensters nicht mehr Fläche durch Gebäude und Hofflächen versiegelt werden als aufgrund des vorherigen Baufeldes.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (nordwestliche Grünflächen auf Fl.Nr. 162) mit 1.164 m² für die Grundstücke Fl.Nrn. 162 und 34 werden dargestellt und in der Legende beschrieben. Angelegt und dauerhaft belassen werden muss eine Streuobstwiese mit einheimischen Hochstämmen, Apfel- und Birnbäumen, einer extensiven Nutzung ohne Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, jährlich zweimaliger Mahd (erste Mahd nicht vor Ende Mai, Entfernung des Mähguts von der Fläche) und einem Pflanzabstand von max. 15 m. Anzusäen ist eine artenreiche Grünlandmischung bei ausschließlicher Verwendung von autochthonem Saatgut. Zum Schutz der Bäume ist ein Stammschutz anzubringen, zum Schutz der Wurzeln sind Wühlmauskörbe anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Neupflanzungen zu veranlassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Im nördlichen Teil der Fl.Nr. 163 sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen mit einer Größe von 1.431 m² für die im Plangebiet liegende Teilfläche der Fl.Nr. 163 vorgesehen. Diese Flächen sind im Planteil sowie im Umweltbericht zeichnerisch dargestellt. Diese Fläche wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet. Für diese Flächen wird die Stadt Miltenberg eine grundbuchrechtliche Sicherung der Begrünungsmaßnahmen zugunsten des Freistaats Bayern durch die Bauherren fordern (sh. Punkt 7 dieser Begründung und Anlage 1 zur Begründung).

Die erforderlichen Maßnahmen sind in der Legende beschrieben. Angelegt und dauerhaft belassen werden muss eine Streuobstwiese mit einheimischen Hochstämmen, Apfel- und Birnbäumen, einer extensiven Nutzung ohne Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, jährlich zweimaliger Mahd (erste Mahd nicht vor Ende Mai, Entfernung des Mähguts von der Fläche) und einem Pflanzabstand von max. 15 m. Zum Schutz der Bäume ist ein Stammschutz anzubringen, zum Schutz der Wurzeln sind Wühlmauskörbe anzubringen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Neupflanzungen zu veranlassen.

Im Plangeltungsbereich werden außerdem Pflanzgebote für standortheimische Strauchpflanzungen und Bäume sowie private Grünflächen vorgesehen. Es wird östliche eine 2 m und 5 m breite, nördlich eine 4 m breite und westlich eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als heimische Bäume sind insbesondere Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche und Vogelkirsche zulässig. Dabei sind großkronige Bäume bis 25 m Höhe mit einem Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von 18 m und mittelkronige Bäume bis 15 m Höhe mit einem Stammumfang von 12-14 cm in einem Abstand von 10 m innerhalb dieser Flächen zu pflanzen. Als heimische Sträucher sind insbesondere Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, rote Heckenkirsche, Ohrchenweide und Purpurweide zulässig. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Abstand von 1,50 m einhalten, während Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2,0 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Stück zu pflanzen.

Für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben. Das Regenwasser muss in den Grünstreifen und die Freiflächen versickern. Die Dachflächen der Halle auf Fl.Nr. 163 sind in den Teich zu entwässern.

Bezüglich des Artenschutzes wird festgesetzt, dass der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) erfolgen muss. Durch diese Festsetzung wird eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen ausgeschlossen. Ackerflächen und Randstreifen sind potentieller Lebensraum bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche, einer nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten Art.

6) Erschließung

a) Straßenerschließung

Straßenmäßig wird der Geltungsbereich über die Kreisstraße Mil 5 und anschließend über die als Ortsstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche „In Mainbullau - Vielbrunner Weg mit Stichstraße“ sowie über eine private Zufahrtsstraße mit Mindestbreiten von 4,00 m bzw. 5,50 m erschlossen.

b) Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Eine Darstellung der privaten Anschlussleitungen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

In den Hinweisen der Legende wird ausdrücklich auf die im Planungsbereich vorhandenen 0,4-KV-Niederspannungsleitungen der Bayernwerk AG mit einem Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungssachse von 1,0 m aufmerksam gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Kabelleitungen kommen kann und den Bauherren empfohlen wird, sich vor Baubeginn mit der Bayernwerk AG in Verbindung zu setzen. Außerdem wird auf das Merkblatt des Unternehmens zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen hingewiesen.

c) Wasser- und Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb). Da sich die Baurechte außerhalb des Trinkwasserversorgungsbereiches befinden, ist zur Versorgung mit Trinkwasser für jedes Baurecht oder zentral eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Hierauf wird unter den Hinweisen in der Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich möglich und daher im Rahmen der Bauleitplanung als gesichert anzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse bzw. der Bau von Druckerhöhungsanlagen wird im Rahmen der jeweiligen Bau- bzw. Freistellungsanträge mit den Antragstellern geregelt.

Lt. Erläuterungen der emb besteht die Möglichkeit, dass sich jeder der einzelnen Bauherren speziell eine auf seine Bedürfnisse angepasste eigene Anlage einbaut, wobei hier bei den höher gelegenen Bauplätzen teilweise der benötigte Vordruck für die Funktion einer Anlage nicht vorhanden ist. Diese Bauherren müssten dann ihre Anlage im Gelände so tief wie möglich/nötig im Erdreich absenken bzw. die Anlage möglichst nahe an die mit Trinkwasser versorgte Ortsstraße verlegen. Alternativ wäre der Bau einer zentralen Druckerhöhungsanlage möglich.

Die Löschwasserversorgung für das neue kleine Baugebiet ist derzeit durch die auf Fl.Nr.40 Gem. Mainbullau (Mainbullau Nr. 16) vorhandenen Zisterne mit einem Inhalt von 200 m³ gesichert. Geplant ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von 300 m² auf dem für Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Miltenberg.

Der Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Legende entsprechend beschrieben.

d) Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich des Vielbrunner Weges, Fl.Nr. 2 Gem. Mainbullau, ist möglich.

Für die Anwesen Mainbullau 22 und 26 sind bereits Hausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden. Für das Anwesen Mainbullau 24 ist bereits auf der geplanten Zufahrtsstraße ein Anschluss Schmutzwasser und Regenwasser vorhanden. Die vorhandenen Anschlüsse sind zu benutzen, sollten größere Dimensionen oder zusätzliche Anschlüsse vom Hauptkanal aus benötigt werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen. Die genaue Lage der Anschlüsse sowie die Ausführung sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.

Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Kontrollschacht vorzusehen, neu hergestellte oder sanierte Grundleitungen (erdverlegte) und Schächte sind nach den

allgemein anerkannten Regeln der Technik auf Dichtheit nach DIN EN 1610 durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen, die Rückstauenebene des Kanalsystems muss berücksichtigt werden und alle Einläufe unterhalb dieser Ebene sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern, ggf. sind Hebeanlagen einzubauen. Der Anschluss einer Drainageleitung an den Schmutzwasserkanal wird nicht gestattet. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.

Im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung bestehen keine Probleme, da gemäß Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Main-Mud ein Flächenausgleich innerhalb des Einzugsgebietes Miltenberg-Mainbullau möglich ist. Das Gebiet wird über ein qualifiziertes Mischsystem entwässert, d.h., das Regenwasser wird getrennt abgeführt.

Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Sollte die NwFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Auf diese Punkte wird in den Hinweisen der Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

7) Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsberechnung

Das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus hat eine Berechnung nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgenommen, die nachfolgend dargestellt ist. Diese ist auch im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anlage 1 beiliegt, enthalten. Verwiesen wird außerdem auf den obigen Punkt B/g.

7.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Baufelder geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

Auf die zeichnerische Darstellung zur Ausgleichsberechnung (Anlage 2) wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

7.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Von den im Geltungsbereich befindlichen Flächen der

Fl.Nrn. 162 (2.686 m²) und 34 (3.717 m²) werden

- 3.535 m² intensiv landwirtschaftlich (Fl.Nr. 162 – 2.686 m² und Fl.Nr. 34 - 849 m²) und
- 388 m² (Fl.Nr. 34) intensiv als Garten genutzt.
- 2.480 m² (Fl.Nr. 34 incl. neuer Grünfläche 49 m²) sind bebaut oder werden als Hoffläche genutzt.

Somit sind sie als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I oberer Wert einzuordnen. Die Gesamtgröße beträgt 6.403 m²

Die überplante Fläche des Grundstückes 162 (1.430 m² + 92 m² = 1.522 m²) und das rückwärtige Teilstück der Fläche 34 (754 m² + 95 m² = 849 m²) werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bei diesen Flächen ist von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Geplant ist eine GRZ von 0,3.

Für die intensiv genutzte Gartenfläche (388 m²) im vorderliegenden Bereich der Fläche 34 ist eine höhere GRZ von 0,5 geplant. Die Restfläche des Grundstückes 34 (2.480 m²) ist bebaut oder durch Hofflächen Großteils versiegelt.

Fläche 163

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 8609 m², im Gebiet des Bbauungsplanes liegen davon 6.320 m².

Ein Teil der betroffenen Flächen (2.865 m²) ist schon durch Wohngebäude, Garagen (2.012 m²) bzw. Hallen und Dunglegen (853 m²) bebaut. Die Restflächen 3.455 m² sind befestigt, geschottert und als intensiv gepflegte Rasen- und Grünflächen genutzt.

Sie sind somit als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I unterer Wert einzuordnen.

Es ist im hinter liegenden Bereich der Fläche für die Halle (1.346 m²) eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen und eine GRZ von 0,5 geplant. 853 m² dieser Fläche sind schon bebaut; hier ist für 493 m² ein Ausgleich zu schaffen. Im vorderliegenden Bereich ist eine kleine Grundflächenzahl von 0,3 geplant, hier sind von 4.974 m² schon 2.012 m² bebaut. Für 2.962 m² ist ein Ausgleich zu schaffen.

Fl.Nr. 36

Die Fläche war bis auf eine Gartennutzung und kleinere Grünflächen mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Die Gebäude wurden erst kürzlich abgebrochen. Das neue Baurecht entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,35 in etwa der vorherigen Bebauung. Daher ist keine Ausgleichsfläche notwendig.

7.3 Bewertung und Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

In die Berechnung gehen gemäß dem Leitfaden in der Bauleitplanung die Flächen ein, die eine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren.

Fl.Nr. 162 (1.430 m² + 92 m²) + rückwärtiges, landwirtschaftlich genutztes Teilstück Fl.Nr. 34 (754 m² + 95 m²)

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann der Kompensationsfaktor nach der Matrix der Eingriffsregelung in die Kategorie I Typ B und der Faktor 0,4 festgelegt werden. Das ergibt bei einer Fläche von 2.371 m² (1.430 m² + 92 m² + 754 m² + 95 m²) eine Ausgleichsfläche von 949 m².

Fl.Nr. 34 (vorderliegende Teilfläche)

Durch das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und dem Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser kann das Grundstück in die Kategorie I Typ A eingeordnet werden, dies bei einer Grundflächenzahl von 0,5 den Faktor 0,5 und bei 388 m² Fläche eine Ausgleichsfläche von 194 m².

Dies ergibt die für die Fl.Nrn. 162 und 34 insgesamt eine notwendige Ausgleichsfläche von 1.143 m² (949 m² + 194 m²)

Fl.Nr. 163

Die betroffenen Garten- und Freiflächen im Bereich des Bebauungsplanes die noch nicht bebaut sind betragen 3.455 m².

Nach der Matrix der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich daraus eine Einordnung in die Kategorie I, Typ A (für den rückwärtigen Bereich mit GRZ 0,5) bzw. Typ B (für den vorderen Bereich mit GRZ 0,3).

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, die Einfriedung bzw. Zäune ohne Sockelmauern, den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann für den vorderen Bereich der Kompensationsfaktor auf 0,4 festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen für den rückwärtigen Bereich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (Dachwasser ist vor Ort zu versickern bzw. in einem Teich zu bewirtschaften, Einfriedungen bzw. Zäune ohne Sockelmauern) kann der Kompensationsfaktor auf 0,5 festgelegt werden.

Damit sind Ausgleichsflächen für den vorderen Bereich und die Begrünung mit 2.962 m² (109 m² + 827 m² + 1783 m² + 243 m²) und dem Faktor 0,4 im Umfang von 1.184 m² notwendig.

Für den Bereich der Lagerhalle mit 493 m² und dem Faktor 0,5 sind Flächen in der Größe von 247 m² notwendig. Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche in der Größe von 1.431 m² (1.184 m² + 247 m²) benötigt.

Somit ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.143 m² + 1.431 m² = 2.574 m².

7.4 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

Fl.Nrn. 162 und 34

Die Streuobstflächen auf dem Grundstück 162 im Norden des Geltungsbereiches haben eine Größe von insgesamt 1.164 m².

Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Ausgleichsflächen vorgesehen:

Fl.Nr. 163

Die Streuobst- und Grünflächen im Norden des Grundstückes Fl.Nr. 163 werden mit einer Größe von 1.431 m² als Ausgleichsfläche im Grundbuch zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miltenberg – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten

Biotop- und Artenschutz (Streuobstwiese, einheimische Hochstämme, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m, die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen) nicht dienlich sind zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechenden den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Im Bereich der Streuobstwiesen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Pflanzung von standortheimischen Obstbäumen (Hochstämme) und Sträuchern festgelegt:

Malus	Apfelbaum
Pyrus	Birnbaum

Im Bereich der Grünflächen und Eingrünungen sind wird folgende Bepflanzung festgelegt:

Standortheimische Bäume:

acer pseudoplatanus	Bergahorn
fraxinus excelsior	Esche
ulmus carpinifolia	Feldulme
salix alba „Liempde“	Silberweide
acer platanoides	Spitzahorn
quercus robur	Stieleiche
tillia cordata	Winterlinde
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzabstand Bäume: 18 m (Bäume bis 25 m Höhe, Stammumfang 16-18 cm)

Pflanzabstand Bäume: 10 m (Bäume bis 15 m Höhe, Stammumfang 12 -14 cm)

Standortheimische Sträucher

Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
cornus mas	Kornelkirsche
ligustrum volgarea	Liguster
frangula alnus	Faulbaum
cornus sanguinea	roter Hartriegel
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
salix aurita	Öhrchenweide
salix purpurea	Purpurweide

Pflanzabstand Zwischenpflanzung Sträucher:

für die Größe Str mB 60-100, Pflanzreihen in 1,50 m Abstand, innerhalb der Reihe Pflanzabstand 2 m, Pflanzung in Gruppen von 5-7 St. je Art.

Somit werden insgesamt 2.595 m² Ausgleichsflächen geschaffen (1.164 m² + 1.431 m²).

7.5 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden. Dies wird u.a. in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Miltenberg und dem Bauherrn veranlasst.

Die Pflanzmaßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die gesamten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

8) Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Hierzu wird ausdrücklich auf die Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

9) Hinweise zum Verfahren

Grundlage der Verfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90), jeweils in den neuesten Fassungen (sh. Einschrieb in der Planlegende).

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung vom 30.10.13 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Mainbullau-Schafätsäcker“ sowie ein Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von neuem Baurecht im Stadtteil Mainbullau im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 34, 162 und 163 Gemarkung Mainbullau (Mainbullau 24 und 26) sowie zur Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf zum Neubau eines Feuerwehrhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Mainbullau (Mainbullau 22). Ausgewiesen werden soll ein Dorfgebiet (MD) und für die Fl.Nr. 36 eine Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern, wird gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.11.13 amtlich bekannt gemacht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu den Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowohl zur Aufstellung des Bebauungsplanes als auch zur erforderlichen parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte ein Informationstermin in Mainbullau am 06.03.13. Die Beteiligung wird zusätzlich durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Fassung vom 31.07.14 (Flächennutzungsplan) bzw. 22.08.2014 (Bebauungsplan) in der Zeit vom 12.09.2014 bis einschließlich 13.10.2014 durchgeführt. Hierauf wird mit amtlicher Bekanntmachung am 03.09.2014 hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur Äußerung bis 13.10.2014 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Flugsicherung GmbH, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk AG, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 02.02.15 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg, Schreiben vom 01.10.14:

Das Amt bringt keine Bedenken vor und weist darauf hin, dass nur in sehr begrenztem Umfang landwirtschaftliche Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden. Es wird empfohlen, den Status des Dorfgebietes zu erhalten, um eine zukünftige Bewirtschaftung als landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung zu ermöglichen.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines Dorfgebietes ist vorgesehen.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 03.09.14:

Der AZV führt aus, dass die im Bebauungsplan dargestellte Teilfläche zum Teil außerhalb des im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung betrachteten Gesamteinzugsgebietes liegt und die entsprechende Teilfläche daher in der Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt wurde.

Grundsätzlich sei ein Anschluss des zusätzlichen Teileinzugsgebietes möglich, sofern innerhalb des Einzugsgebietes Miltenberg-Mainbullau eine entsprechende Flächensubstitution mit bei der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigten, jedoch noch nicht erschlossenen Fläche möglich ist.

Sollte diese Flächensubstitution nicht möglich sein, wären die Auswirkungen der Flächenerschließung auf die Schmutzfrachtentlastung des Gesamtsystems rechnerisch nachzuweisen.

Es muss sichergestellt sein, dass das Abwasser aus diesem Bereich über eine Regenentlastungsanlage geführt wird.

Abwägungsentscheidung:

Gem. Abstimmung mit dem AZV ist ein Flächenausgleich möglich, somit bestehen im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung keine Probleme

Das Gebiet wird über ein qualifiziertes Mischsystem entwässert, d.h., das Regenwasser wird getrennt abgeführt.

Die Bedenken des AZV sind damit ausgeräumt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 23.09.14:

Das LfD erklärt, dass nach bisherigem Kenntnisstand gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Im weiteren Schreiben wird der Text des Art. 8 Abs. 1-2 DSchG aufgeführt.

Weiter wird ausgeführt, dass auch Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die Planung nicht berührt werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG ist in der Legende zum Bebauungsplan enthalten. Dieser Hinweis wird noch um den Zusatz „oder der Unteren Denkmalschutzbehörde“ erweitert.

Bayernwerk AG, Schreiben vom 29.09.14:

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass im Planungsbereich 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse verlaufen. Ein Bestandsplan ist dem Schreiben beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Kabelleitungen kommen kann. Daher wird auf das Merkblatt des Unternehmens zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen hingewiesen. Weiter wird auf notwendige Unterweisungen bzw. Begehungen vor Baubeginn hingewiesen.

Letztlich wird ausgeführt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Unternehmens nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Eine an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Leitung wird als Leitungsrecht in den Bebauungsplan nachgetragen. Die im Plan der Bayernwerk AG eingetragene Leitung befindet sich lt. Aussage von H. Paulus tatsächlich innerhalb der vorgesehenen Zufahrtsstraße.

Die Hinweise des Unternehmens zu dieser und den sonstigen Leitungen werden als nachrichtliche Hinweise in der Legende eingetragen.

Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 07.10.14:

Seitens der DFS werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Von einer weiteren Beteiligung im Verfahren könne abgesehen werden.

Hingewiesen wird auf die Vorlagepflicht gem. § 17 LuftVG (*Anmerkung der Verwaltung: Erteilung einer Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde; beschränkter*

Bauschutzbereich) aufgrund der Nähe zum Flugplatz Mainbullau sowie darauf, dass die Aufgaben der Länder gem. § 31 LuftVG (*Anmerkung der Verwaltung: z.B. Bestimmung von beschränkten Bauschutzbereichen bei Landeplätzen und Segelfluggeländen, Zustimmung zur Baugenehmigung etc.*) von dieser Stellungnahme unberührt bleiben. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung sei über die Stellungnahme informiert worden.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Beachtung in den nachfolgenden konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren wird in der Legende aufgenommen.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 16.09.14:

Das Luftamt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen“.

Weiter weist das Luftamt auf die Lage des Plangebietes innerhalb des „beschränkten Bauschutzbereiches“ nach § 17 LuftVG für den Verkehrslandeplatz Mainbullau hin. Bauvorhaben benötigen im Bauverfahren die Zustimmung des Luftamts Nordbayern unter Begutachtung durch die DFS GmbH. Bauverfahrensfreie Vorhaben (auch Baukräne) sind gleichermaßen luftrechtlich zu genehmigen (§ 15 LuftVG). Insofern darf die DFS als Gutachterstelle keinen Einwand gegen das zu beurteilende Vorhaben erheben. Dies würde zur Versagung der Zustimmung oder Genehmigung durch das Luftamt Nordbayern führen.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. Betroffenheit die militärische Luftfahrtbehörde (Militärflugplätze) sowie Krankenhausträger (bei Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern) beteiligt werden müssen. Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen bleiben mit dieser Stellungnahme unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise werden in die Legende eingetragen.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Schreiben vom 07.10.14:

Die emb weist darauf hin, dass sich die geplanten Gebäude außerhalb des Trinkwasserversorgungsbereiches der emb befinden, d.h., diese liegen auf gleicher Höhe mit dem Hochbehälter Mainbullau. Eine Versorgung mit Trinkwasser sei deshalb nur durch den Bau einer zusätzlichen zentralen Druckerhöhungsanlage möglich.

Als idealer Ort für eine solche Druckerhöhungsanlage wird ein Kellerraum in dem geplanten Feuerwehrgerätehaus genannt. Die Kosten für eine solche Druckerhöhungsanlage (ohne Gebäude) beziffert die emb auf ca. 85.000 €. Diese Kosten wären von dem neuen Bauberechtigten zu tragen.

Es wird gebeten, dies bei der gesamten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich möglich und daher im Rahmen der Bauleitplanung als gesichert anzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse bzw. der Bau von Druckerhöhungsanlagen wird im Rahmen der jeweiligen Bau- bzw. Freistellungsanträge mit den Antragstellern geregelt.

Auf Nachfrage erklärte die emb, eine Alternative wäre, dass sich jeder der einzelnen Bauherren speziell eine auf seine Bedürfnisse angepasste eigene Anlage einbaut, wobei hier bei den höher gelegenen Bauplätzen teilweise der benötigte Vordruck für die Funktion einer Anlage nicht vorhanden ist. Diese Bauherren müssten dann ihre Anlage im Gelände so tief wie möglich/nötig im Erdreich absenken bzw. die Anlage möglichst nahe an die mit Trinkwasser versorgte Ortsstraße verlegen. Die Kosten für diese Alternativen sind ebenfalls ab Anschlusspunkt auf der Hauptleitung im öffentlichen Grund zu 100% vom Bauherrn zu übernehmen.

Ein Hinweis auf die Ausführungen der emb wird in der Legende eingetragen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 08.10.14 zum Flächennutzungsplan:

Das Landratsamt führt zur Änderung des Flächennutzungsplanes folgendes aus:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des FNP besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden können.

Beim Feststellungsbeschluss unter der Rubrik „Verfahrensvermerk“ sollte folgende Formulierung verwendet werden: „ ... den Flächennutzungsplan in der Fassung des Änderungsplanes vom ... gem. § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB festgestellt“.

Abwägungsentscheidung:

Die gewünschte Formulierung bei den Verfahrensvermerken wird übernommen. Ansonsten wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des FNP besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht noch kein Einverständnis, da die Berechnung der Ausgleichsflächen naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar ist. Sie muss daher neu berechnet werden und muss entsprechend den Ausführungen im Bebauungsplanverfahren angelegt werden. Die Festsetzungen zum Ausgleich sind entsprechend zu überarbeiten.

Abwägungsentscheidung:

Das Büro Paulus hat die Punkte mit dem Landratsamt abgeklärt und die Berechnung entsprechend geändert. Sh. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan.

C) Immissionsschutz

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Gemäß der Begründung zum BPlan sind im Ortsbereich von Mainbullau in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Nutzungen, größtenteils im Nebenerwerb, vorhanden.

Auf Fl.Nr. 34 (Haus-Nr. 26) wird Ackerbau betrieben mit Getreidelagerung, Trocknung und Reinigung. Auf Fl.Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und Ziegenhaltung vorhanden. Auf Fl.Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden Schweine und Kühe gehalten. Auf Fl.Nr. 40 (Haus-Nr. 16)

werden Ackerbau, u.a. mit Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Fl.Nr. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe, Pferde) betrieben. Auf Fl.Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Fl.Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 und 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Fl.Nrn. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 und 80) stehen zuweilen Muttertiere, wenn diese nicht auf der Weide gehalten werden.

Darüber hinaus bestehen soweit bekannt noch Genehmigungen für eine ca. 60 m östlich des Planbereiches gelegene Anlage zum Schlachten von Geflügel sowie für eine ca. 85 m östlich des Plangebietes gelegene Anlage zum Halten von mehreren tausend Gänsen. Beide Genehmigungen werden soweit bekannt zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Im Umweltbericht wird folgendes ausgeführt: „Beschreibung: Die Flächen innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes werden gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt. Die Flächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Hierzu wird auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung verwiesen. Auswirkungen: Innerhalb eines Dorfgebietes kann es zu einer Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen kommen. Baubedingt kommt es während der Bauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubeentwicklung und Schallemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Ergebnis: Durch die geplante Neubebauung und die Nutzung der umliegenden Flächen (weiterhin) im Sinne eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Immissionen im Bereich der neuen Grundstücke. Die zu erwartenden Immissionen entsprechend der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

Beurteilung: Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes sind zum Teil deutliche Immissionen aus der Landwirtschaft möglich, die jedoch in einem entsprechend vorbelasteten Dorfgebiet hingenommen werden müssen. Für eine endgültige Stellungnahme sind Anzahl, Haltungsart und genauer Haltungsort der gehaltenen Schweine und Kühe auf Fl.Nr.38 (Haus-Nr. 20) anzugeben. Weiterhin ist zu klären, ob und in welcher Anzahl auf diesem Grundstück noch Gänse gehalten werden.

Abwägungsentscheidung:

Die fehlenden Zahlen wurden ermittelt und werden mit dem Landratsamt vor einer erneuten Auslegung des Planentwurfes abgeklärt. Sh. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan.

D) Wasser- und Bodenschutz

Festgesetzte oder geplante Trinkwasserschutzgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Es grenzt jedoch ein Trinkwasserschutzgebiet an den Bebauungsplan-Entwurf an. Wir bitten daher um die nachrichtliche Darstellung des mit Verordnung vom 22.10.02, zuletzt geändert mit Verordnung vom 16.07.03, festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Die gewünschte nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebiets durch Darstellung im Planteil und Beschrieb in der Legende wird erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

E) Brandschutz

Hierzu liegt keine Stellungnahme vor.

F) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 08.10.14 zum Bebauungsplan:

Das Landratsamt führt zur Aufstellung des Bebauungsplanes folgendes aus:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung noch Bedenken, da die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die naturschutzfachliche Eingriffsregelung noch nicht abschließend geklärt sind (sh. Ausführungen unter Punkt B und C). Aus bauleitplanerischer Sicht sind ferner noch folgende Punkte zu beachten:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Die Planungshilfen für die Bauleitplanung p 12/13 enthalten hierzu auf S. 108, Nr. IV.5.3 ab Nr. 7 ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Bebauungsplanes. Den Inhalt der Broschüre „Planungshilfen für die Bauleitplanung p 12/13“ finden Sie auch auf der Internet-Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren unter www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gliederungen sind beachtet, auch sind die jeweiligen Rechtsgrundlagen überwiegend angegeben. Fehlende Rechtsgrundlagen werden noch nachgetragen.

Präambel

In einer Präambel ist auf die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen hinzuweisen. Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen ist darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt am 15.07.14 durch Art. 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlage und zulässigen Nutzungen (BGBl I S. 954) geändert wurde.

Die Bayer. Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt mit Bekanntmachung vom 22.07.14 geändert. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert am 11.06.13 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Stadtbaurechts (BGBl I S. 1548).

Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 wurde zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.11 geändert.

Abwägungsentscheidung:

Eine Präambel wird im Bebauungsplan eingetragen.

Farbige Darstellung

Für eine bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird eine farbige Darstellung des Dorfgebietes gem. Planzeichenverordnung Nr. 1.2.1 in -braun mittel- sowie der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr gem. Planzeichenverordnung Nr. 4.1 -karminrot mittel- für erforderlich gehalten. Wir bitten um eine Überarbeitung des Planentwurfs.

Abwägungsentscheidung:

Die Darstellungen werden in Farbe erfolgen.

Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen

Für die Beurteilung des Bebauungsplanes sind die neu geplanten Grundstücksgrenzen erforderlich und in den Planentwurf zu übernehmen.

Abwägungsentscheidung:

Die neu geplanten Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan eingetragen.

Erschließung der Halle

Die Erschließung der Halle im nördlichen Plangebiet ist im vorliegenden Planentwurf nicht dargestellt und somit als nicht gewährleistet anzusehen, da zu erwarten ist, dass das Grundstück Fl.Nr. 163 noch aufgeteilt wird. Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung der Halle ist im Bebauungsplan daher eindeutig festzusetzen.

Abwägungsentscheidung:

Durch den Eintrag der geplanten Grundstücksgrenzen wird klar, wie die Erschließung der Halle erfolgen soll, nämlich über die im Plan eingetragene geplante gemeinsame Zufahrt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Unter den Hinweisen und in der Begründung Seite 7 Absatz 3 wird darauf hingewiesen, dass die private Zufahrt im Zuge der Grundstücksneuaufteilung als eigenes Grundstück herauszumessen ist oder alternativ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen werden müssen. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen dann jedoch auch im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden. Wir bitten um eine Überarbeitung des Planentwurfes.

Abwägungsentscheidung:

Die gewählten Formulierungen wurden bereits mehrfach in anderen Verfahren verwendet und bisher seitens des Landratsamtes nicht beanstandet. Dennoch werden die Leitungsrechte eingetragen, wobei ausdrücklich in der Legende darauf hingewiesen wird, dass es sich dabei um eine von zwei Alternativen handelt und die Rechte nicht erforderlich werden, wenn ein eigenes Grundstück herausgemessen wird, was seitens der betroffenen Eigentümer auch so geplant ist.

Nutzungsschablone

In den jeweiligen Nutzungsschablonen des Planteils muss im Feld Wandhöhe „... über natürlichem Gelände“ stehen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung. In der

Nutzungsschablone ist das Feld Geschossflächenzahl zu streichen, da keine Geschossflächenzahl festgesetzt werden soll.

Abwägungsentscheidung:

Der Zusatz „natürliches Gelände“ wird eingefügt. Das Feld zur Geschossflächenzahl wird gestrichen.

Festsetzungen Grünordnungsplan

Unter dem Punkt Festsetzungen Grünordnungsplan hat sich ein Tippfehler unter Ziffer 2) eingeschlichen. Es fehlt im Wort nordwestliche ein d. Wir bitten um Berichtigung.

Abwägungsentscheidung:

Der Schreibfehler wird berichtigt.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Bebauungsplanaufstellung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht noch kein Einverständnis, da die Berechnung der Ausgleichsflächen naturschutzfachlich nicht nachvollziehbar ist. Sie muss daher neu berechnet werden und muss entsprechend den nachfolgenden Ausführungen angelegt werden. Die Festsetzungen zum Ausgleich sind entsprechend zu ändern.

Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausgleichsberechnung enthalten. Die einzelnen Teilflächen werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU bewertet und den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Eine planerische Darstellung fehlt. Daher ist die Flächenermittlung und Bewertung nicht nachvollziehbar. Eine planerische Darstellung ist erforderlich.

Grundsätzlich wird die Einstufung als Gebiet geringer Bedeutung geteilt. Nach dem Leitfaden sind Ackerflächen und Zier- und Nutzgärten dem oberen Wert der Kategorie I zugeordnet (Faktor 0,5 bzw. 0,6). Eine Reduktion bis auf den unteren Wert ist nur bei umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen möglich. Diese werden hier nicht gesehen. Der Ausgleichsfaktor ist daher zu erhöhen. Auch teilversiegelte Flächen (u.a. Schotterflächen) sind in die Berechnung des Ausgleichs mit einzubeziehen. Nur bereits voll versiegelte Flächen (bestehende Gebäude oder abgebrochene Gebäude) sind nicht ausgleichspflichtig.

Mit der Festlegung der Ausgleichsfläche besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings sollte die Breite der Streuobstwiese mindestens 10 m betragen, da bei einer geringeren Breite die randlichen Störungen durch Dünge- und Spritzmitteleintrag aus der angrenzenden Ackernutzung dazu führen könnte, dass die angedachte ökologische Funktion nicht vollständig erfüllt werden kann. Der Abstand der Bäume sollte mindestens 10 m in der Reihe und 12-15 m Reihenabstand betragen. Dies erleichtert die Bewirtschaftung und gewährleistet die Entwicklung einer artenreichen Wiese. Wegen der höheren ökologischen Wertigkeit sind überwiegend Apfelhochstämme anzupflanzen. Im Einzelfall können Birnen angepflanzt werden. Die anderen Obstbäume sind, wie auch die Sträucher, zu streichen. Die Fläche ist mit dem Standort angepassten, autochthonem Saatgut anzusäen. Der erste Schnitt mit Entfernung des Mähgutes kann je nach Witterungsverlauf flexibel gestaltet werden, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung noch möglich ist. Der erste Schnitt ist jedoch nicht vor Ende Mai zulässig. Die Begründung, bzw. die Festsetzungen sind diesbezüglich zu ergänzen.

Die in den Festsetzungen enthaltene Eingrünung (Nr. 1) kann nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden, da die zwingend erforderliche Mindestbreite von 5 m nicht eingehalten ist. Sollte die Fläche dennoch als Ausgleichsfläche einbezogen werden, muss die Mindestbreite eingehalten werden und mit der entsprechenden Signatur („Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ =

Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) versehen werden. Der Plan und die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umwelt von der Stadt Miltenberg zu melden. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich: <https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>.

Abwägungsentscheidung:

Das Büro Paulus hat die Punkte mit dem Landratsamt abgeklärt und die Berechnung entsprechend geändert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend angepasst. Die Meldepflicht zu den Ausgleichsflächen ist bekannt.

C) Immissionsschutz

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Gemäß der Begründung zum BPlan sind im Ortsbereich von Mainbullau in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Nutzungen, größtenteils im Nebenerwerb, vorhanden.

Auf Fl.Nr. 34 (Haus-Nr. 26) wird Ackerbau betrieben mit Getreidelagerung, Trocknung und Reinigung. Auf Fl.Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und Ziegenhaltung vorhanden. Auf Fl.Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden Schweine und Kühe gehalten. Auf Fl.Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. mit Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Fl.Nr. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe, Pferde) betrieben. Auf Fl.Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Fl.Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 und 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Fl.Nrn. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 und 80) stehen zuweilen Muttertiere, wenn diese nicht auf der Weide gehalten werden.

Darüber hinaus bestehen soweit bekannt noch Genehmigungen für eine ca. 60 m östlich des Planbereiches gelegene Anlage zum Schlachten von Geflügel sowie für eine ca. 85 m östlich des Plangebietes gelegene Anlage zum Halten von mehreren tausend Gänsen. Beide Genehmigungen werden soweit bekannt zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Im Umweltbericht wird folgendes ausgeführt: „Beschreibung: Die Flächen innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes werden gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt. Die Flächen werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Hierzu wird auf die ergänzenden Ausführungen in der Begründung verwiesen. Auswirkungen: Innerhalb eines Dorfgebietes kann es zu einer Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen kommen. Baubedingt kommt es während der Bauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubentwicklung und Schallemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Ergebnis: Durch die geplante Neubebauung und die Nutzung der umliegenden Flächen (weiterhin) im Sinne eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Immissionen im Bereich der neuen Grundstücke. Die zu erwartenden Immissionen entsprechend der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

Beurteilung: Im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes sind zum Teil deutliche Immissionen aus der Landwirtschaft möglich, die jedoch in einem entsprechend vorbelasteten Dorfgebiet hingenommen werden müssen. Für eine endgültige immissionsschutzrechtliche Stellungnahme sind Anzahl, Haltungsart und genauer Haltungsort der gehaltenen Schweine und Kühe auf Fl.Nr.38 (Haus-Nr. 20) anzugeben. Weiterhin ist zu klären, ob und in welcher Anzahl auf diesem Grundstück noch Gänse gehalten werden.

Abwägungsentscheidung:

Die fehlenden Zahlen wurden ermittelt und werden mit dem Landratsamt vor einer erneuten Auslegung des Planentwurfes abgeklärt. Sollten sich durch die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz Änderungen am Bebauungsplan ergeben, wird nochmals eine Beschlussfassung im Bauausschuss zu diesem Punkt herbeigeführt.

D) Wasser- und Bodenschutz

Festgesetzte oder geplante Trinkwasserschutzgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Es grenzt jedoch ein Trinkwasserschutzgebiet an den Bebauungsplan-Entwurf an. Wir bitten daher um die nachrichtliche Darstellung des mit Verordnung vom 22.10.02, zuletzt geändert mit Verordnung vom 16.07.03, festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Die gewünschte nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebiets durch Darstellung im Planteil und Beschrieb in der Legende wird erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

E) Brandschutz

Hierzu liegt keine Stellungnahme vor.

F) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Städtisches Sachgebiet Entwässerung, Aktenvermerk vom 13.10.14:

Für die Anwesen Mainbullau 22 und 26 sind bereits Hausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden. Für das Anwesen Mainbullau 24 ist bereits auf der geplanten Zufahrtsstraße ein Anschluss Schmutzwasser und Regenwasser vorhanden. Die vorhandenen Anschlüsse sind zu benutzen, sollten größere Dimensionen oder zusätzliche Anschlüsse vom Hauptkanal aus benötigt werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen. Die genaue Lage der Anschlüsse sowie die Ausführung sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht vorzusehen ist, neu hergestellte oder sanierte Grundleitungen (erdverlegte) und Schächte nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf Dichtheit nach DIN EN 1610 durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen sind, die Rückstauenebene des Kanalsystems berücksichtigt werden muss und alle Einläufe unterhalb dieser Ebene mit geeigneten Maßnahmen zu sichern, ggf. Hebeanlagen einzubauen sind, der Anschluss einer Drainageleitung an den Schmutzwasserkanal nicht gestattet wird und Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden darf.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die Informationen werden außerdem im Rahmen der konkreten Bau- bzw. Freistellungsanträge an die Antragsteller weitergegeben.

Vermessungsamt Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg, Schreiben vom 08.09.14:

Das Vermessungsamt weist darauf hin, dass bei allen Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen ist („Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“).

Weitere Belange der Vermessungsverwaltung sind nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Der Copyvermerk wird auf die Planunterlagen aufgebracht.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme vom 06.10.14:

Zum Flächennutzungsplan trägt das WWA keine Einwände vor, sofern sichergestellt ist, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Anschluss an die öffentlichen Netze gewährleistet werden kann.

Zum Bebauungsplan wird folgendes vorgetragen:

1. Wasserversorgung: Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz druck- und mengenmäßig sicherzustellen. Inwieweit die vorhandenen Anlagen ausreichend bemessen sind, ist zu prüfen und ggf. eine Anpassung vorzunehmen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird angeregt, die Kreisbrandinspektion zu hören.
2. Trinkwasserschutzgebiete: Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.
3. Abwasserbeseitigung: Das Planungsgebiet ist im genehmigten Kanalisationsentwurf zu ca. 60% enthalten. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde bis 31.12.2015 erteilt. In die Antragsunterlagen für die Verlängerung / Neuerteilung des Wasserrechts, ist das Gebiet zu 100% aufzunehmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kanäle ausreichend leistungsfähig sind und die Mischwasserbehandlung im bestehenden RÜB 1 noch ausreicht.
4. Niederschlagswasser: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreiV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Abwägungsentscheidung:

Wasserversorgung: Hierzu wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt verwiesen. Die Kreisbrandinspektion wurde gehört. Einwendungen wurden von dort nicht vorgetragen. Auch ist die Sicherung der Löschwasserversorgung in der Begründung beschrieben.

Abwasserbeseitigung: Der Kanalisationsentwurf wird 2015 überarbeitet. Die betroffenen Flächen werden enthalten sein. Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Kanäle etc. bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahme zum Schreiben des AZV wird verwiesen.

Niederschlagswasser: Die Anmerkungen werden als Hinweise in die Legende des Bebauungsplanes zur Beachtung im konkreten Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren eingetragen.

Keine Einwendungen vorgetragen haben die Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, die Telekom Deutschland, die Kabel Deutschland GmbH, die PLEdoc GmbH (für Ferngas Nordbayern), das Staatliche Bauamt Aschaffenburg, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Dienstgebäude Miltenberg, der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain und der Bayer. Bauernverband.

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

Mit eMail vom 26.03.15 wurde die abschließende Stellungnahme des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz, vorgelegt. Diese Stellungnahme wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.04.15 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Immissionsschutz, eMail vom 26.03.15:

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung:

Haltung von 5-10 Rindern und 5 Schweine auf dem Grundstück Flur-Nr. 38

Die durch die Haltung von 5-10 Rindern und 5 Schweinen zu erwartenden Immissionen entsprechen der Nutzung als Dorfgebiet. Die hierdurch entstehenden bzw. vorhandenen Belästigungen sind in einem Dorfgebiet hinzunehmen.

Mögliche Haltung von mehreren 1000 Gänsen auf dem Grundstück Flur-Nr. 166

Nach Auskunft von Frau Weber vom Bauplanungsrecht bzw. gemäß der Stellungnahme vom Bauordnungsrecht, Herr Schneider, wurde auf dem Grundstück Flur-Nr. 166 ein Unterstand zur Haltung von Gänsen genehmigt. Die Anzahl der Gänse, welche gehalten werden dürfen, wurde nicht festgelegt bzw. begrenzt.

Hier wird ein Heranrücken einer möglichen Wohnbebauung (Flur-Nr. 163) auf dem Plangebiet an den oben genannten Unterstand, auch bei einer Ausweisung des Plangebietes als MD-Gebiet, aus der Sicht des Immissionsschutzes als bedenklich angesehen.

Schlachthanlage für Gänse auf dem Grundstück Flur-Nr. 42

Durch die genannte Schlachthanlage sind in dem als Dorfgebiet ausgewiesenen Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.“

Abwägungsentscheidung:

Die Bedenken des Landratsamtes im Hinblick auf Belästigungen für die mögliche Wohnbebauung auf Fl.Nr. 163 werden nicht geteilt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes müssen einem solchen Gebiet entsprechende Belästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe von der geplanten bzw. vorhandenen Wohnbebauung hingenommen werden. Die mögliche Wohnbebauung auf Fl.Nr. 163 (Baurecht zwischen vorhandener Halle und Wohnhaus Nr. 24) befindet sich im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nur unwesentlich näher an dem Unterstand.

Zudem werden nach Rückfrage beim Amt für Landwirtschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. 166 keine Gänse mehr gehalten. Nach Auskunft von H. Karlheinz Paulus wird vielmehr eine extensive Nutzung im Rahmen einer normalen Landwirtschaft betrieben.

Der angesprochene Unterstand zur Haltung von Gänsen wurde am 22.02.1995 baurechtlich genehmigt. Eine Aussage über die zulässige Anzahl der Gänse wurde dabei nicht getroffen. Der Unterstand befindet sich in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes.

Im Bescheid des Landratsamtes vom 05.07.05 zur Ablehnung einer weiteren Tierschutzhalle auf Fl.Nr. 147 (oberhalb Fl.Nr. 166) wird z.B. ausgeführt, dass das Vorhaben aufgrund der flächigen Verletzung der Grasnarbe und damit erhöhten Nitratgehalten in Boden- und Sickerwasser durch die geplante Gänsehaltung in sehr großer Anzahl die Wasserwirtschaft gefährdet. Ob und in welchem Umfang eine Wiederaufnahme einer Gänsehaltung auf Fl.Nr. 166 unter diesem Gesichtspunkt möglich wäre, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Nach dem Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08 dürfen auf der außerhalb des Schutzgebietes gelegenen Fläche der Fl.Nr. 166 nur 600 Gänse / ha gehalten werden. Daher kann nicht von der Haltung von mehreren 1000 Gänsen ausgegangen werden.

Es wird daher nicht für sinnvoll erachtet, die auf Fl.Nr. 163 neu zulässige Wohnbebauung wegen einer eventuellen Gänsehaltung im Bereich des Unterstandes auf Fl.Nr. 166 von Vorneherein nicht zuzulassen, auch im Hinblick auf die Ausweisung als Dorfgebiet. Die Vereinbarkeit von konkreten Vorhaben kann zum Zeitpunkt einer Antragstellung geprüft werden.

In dieser Sitzung wurden auch die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Dachform, insbesondere im Hinblick auf das geplante Feuerwehrgerätehaus, nochmals konkretisiert.

Durch diese Beschlusslage ergeben sich folgende Änderungen an den Planentwürfen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan:

- Hinweise: Ergänzung bei den Bodendenkmälern um den Zusatz „oder der Unteren Denkmalschutzbehörde“
- Nachtrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Planteil und der Legende (Bayernwerk AG, Zufahrt)
- Hinweise: Ergänzung zu den Leitungen der Bayernwerk AG
- Hinweise: Ergänzung zur Vorlagepflicht, der Lärmentwicklung etc. im Hinblick auf den Flugplatz
- Hinweise: Ergänzung zu evtl. notwendigen Druckerhöhungsanlagen für die Wasserversorgung
- Verfahrensvermerke: Umformulierung beim Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan
- Ausgleichsberechnung und notwendige Festsetzungen hierzu: Überarbeitung der Berechnung und entsprechende Angleichung der Legende und der Begründung

- Nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereiches des Trinkwasserschutzbereiches im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan
- Nachtrag fehlender Rechtsgrundlagen in der Legende
- Eintrag einer Präambel im Bebauungsplan
- Darstellung des Dorfgebietes und der Gemeinbedarfsfläche in Farbe
- Eintrag der geplanten neuen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan
- Nutzungsschablonen: Ergänzung „über natürlichem Gelände“ und Streichung des Feldes „Geschossflächenzahl“
- Berichtigung eines Schreibfehlers bei den Festsetzungen zum Grünordnungsplan
- Ergänzung der Begründung zur Entwässerung der Grundstücke
- Eintrag des Copyvermerks des Vermessungsamtes im Planteil
- Hinweise: Ergänzung zum Niederschlagswasser
- Legende: Ergänzung zur Dachausbildung: Feuerwehrgerätehaus Pult- oder Satteldach 35-50°; Trapezblech zulässig für Hallen und Feuerwehrgerätehaus
- Legende: Ergänzung zur Fassadengestaltung: Gültigkeit für alle Gebäude, nicht nur für Wohnhäuser und Garagen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der überarbeiteten Fassung vom 14.04.15 mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 06.10.14, Stellungnahme Landratsamt Miltenberg vom 08.10.14 und 26.03.15) in der Zeit vom 30.04.15 bis einschließlich 01.06.15 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 21.04.15 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält außerdem Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

<u>Schutzgut</u>	<u>Art der vorhandenen Information</u>
Mensch	Angaben im Umweltbericht
Tiere	Angaben im Umweltbericht
Pflanzen	Angaben im Umweltbericht
Boden	Angaben im Umweltbericht
Wasser	Angaben im Umweltbericht
Klima/Luft	Angaben im Umweltbericht
Landschaft	Angaben im Umweltbericht
Kultur-/sonstige Sachgüter	Angaben Landesamt für Denkmalpflege
Landschafts-/sonstige Pläne:	Flächennutzungsplan/Regionalplan/Naturpark Bayer. Odenwald/ Wasserschutzgebiet
Wechselwirkungen	Angaben im Umweltbericht zum Änderungsplan

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.15 zur

Stellungnahme bis zum 01.06.15 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Deutsche Flugsicherung GmbH, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk AG, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und eines Bürgers wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 20.07.15 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Bayernwerk AG, Schreiben vom 27.05.15:

Auf das Schreiben vom 29.09.14 wird Bezug genommen. Dieses ist Teil dieser Stellungnahme. (sh. Beschlussbuch vom 02.02.15: „Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass im Planungsbereich 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse verlaufen. Ein Bestandsplan ist dem Schreiben beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Kabelleitungen kommen kann. Daher wird auf das Merkblatt des Unternehmens zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen hingewiesen. Weiter wird auf notwendige Unterweisungen bzw. Begehungen vor Baubeginn hingewiesen. Letztlich wird ausgeführt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Unternehmens nicht beeinträchtigt werden.“)

Da der im Plan (siehe Anlage) eingetragene Bereich für das Leitungsrecht der Bayernwerk AG nicht richtig eingetragen ist, haben wir diesem Schreiben nochmals eine Plankopie beigelegt, aus der die Lage der Niederspannungskabelleitungen (blau) zu entnehmen ist. Für den richtigen Verlauf der Leitungssachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Nach Übernahme und Richtigstellung der Kabellage in den Originalunterlagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Nachdem das im Plan eingetragene Leitungsrecht am Geltungsbereichsrand nicht benötigt wird, da dort entgegen der bisherigen Annahme kein Kabel der Bayernwerk AG verläuft, kann die Darstellung aus den Planunterlagen und der Legende entfernt werden. Private Anschlussleitungen werden im Plan nicht dargestellt.

Die Hinweise aus dem Schreiben vom 29.09.14 wurden bereits aufgrund der letzten Stellungnahme im Planentwurf eingetragen.

Telekom Deutschland GmbH, eMail vom 05.05.15:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien. Auf diese vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Abwägungsentscheidung:

Die Leitungen der Telekom werden wie üblich im Planteil nicht dargestellt. Die Grundstückseigentümer werden auf die Leitungen hingewiesen.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), eMail vom 22.04.15:

Die Trinkwasser betreffende Stellungnahme bleibt unverändert und ist bereits in die Unterlagen eingearbeitet.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 21.05.15 zum Flächennutzungsplan:

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

Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes unter der Rubrik „Planzeichen als Hinweise“ aufgeführt. Da es sich hierbei jedoch um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB handelt, bitten wir dies unter die Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ zu fassen.

Seitens der zu beteiligenden Fachstellen Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasser- und Bodenschutz, Brandschutz sowie Gesundheitsamt wurden keine weiteren Bedenken erhoben.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende wurde die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes unter der Überschrift „Planzeichen als Hinweis“ eingetragen und im Beschrieb mit dem Zusatz „nachrichtlicher Eintrag gemäß § 5 Abs. 4 BauGB“ gekennzeichnet.

Die Überschrift wird entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes in „Nachrichtliche Übernahme“ geändert. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Änderung, die für sich gesehen keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht.

Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 19.05.15 zum Bebauungsplan:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Grenze des Trinkwasserschutzgebietes

Im Bebauungsplanentwurf wurde die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes unter der Rubrik „Planzeichen als Hinweise“ aufgeführt. Da es sich hierbei jedoch um eine

nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB handelt, bitten wir dies unter die Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ zu fassen.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende wurde die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes unter der Überschrift „Planzeichen als Hinweis“ eingetragen und im Beschrieb mit dem Zusatz „nachrichtlicher Eintrag gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“ gekennzeichnet.

Der Abschnitt wird entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahme“ eingetragen. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Änderung, die für sich gesehen keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht.

Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen

Laut Begründung beabsichtigt die Stadt Miltenberg die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Damit die Gemeinde die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sie anstelle und auf Kosten der Eigentümer bzw. Vorhabensträger der Grundstücke durchführt, abrechnen kann, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. Wir bitten um Ergänzung der Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Punkt B) verwiesen.

Abwägungsentscheidung:

sh. Stellungnahme zu Punkt B)

Hinweis „Flugplatz“

Ist die Beteiligung des Luftamtes Nordbayern (Regierung von Mittelfranken) und der Deutschen Flugsicherung (DFS GmbH) bei jedem Bauvorhaben wirklich erforderlich ? Könnte hier nicht durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, welche in Absprache mit dem Luftamt Nordbayern und der DFS GmbH festzulegen ist, eine Beteiligung für die einzelnen Bauvorhaben umgangen werden ? Wir bitten, diesen Aspekt in die Abwägung einzustellen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahmen des Luftamtes und der Flugsicherung eingetragen. Daher bleibt der Hinweis unverändert enthalten.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Bebauungsplan-Aufstellung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch folgende Punkte im Bebauungsplan ergänzt bzw. geändert werden:

Ausgleichsflächen

Die Flächen sind zweimal jährlich wie angegeben zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz der Bäume sind ein Stammschutz und ein Wühlmauskorb zum Schutz der Wurzeln erforderlich. Wir bitten die Festsetzung dahingehend zu ergänzen.

Abwägungsentscheidung:

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen werden entsprechend ergänzt.

Die externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 163 (Teilfläche) ist in den Festsetzungen beschrieben, jedoch nicht im Plan dargestellt.

Laut Begründung beabsichtigt die Stadt Miltenberg die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Damit die Gemeinde die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sie anstelle und auf Kosten der Eigentümer bzw. Vorhabensträger der Grundstücke durchführt, abrechnen kann, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB.

In der Zuordnungsfestsetzung ist explizit festzulegen, welche naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden und welche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes geplant sind. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind entweder in einem Planausschnitt im Bebauungsplan darzustellen oder es ist auf die Begründung zu verweisen, in der der Planausschnitt enthalten sein muss. Damit werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Mainbullau-Schafätsäcker“ zugeordnet.

Dieser Passus ist noch in den Bebauungsplan aufzunehmen, als Zuordnungsfestsetzung zu benennen und in der Begründung näher zu erläutern.

Abwägungsentscheidung:

Die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ausgleichsberechnung) ist nicht Teil des Umweltberichtes (S. 7 und 8), sondern Teil der Begründung. Die Darstellung im Umweltbericht (S. 8) ist außerdem zu ungenau und daher nicht ausreichend. Es sind die Grundstücksgrenzen nicht erkennbar.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausgleichsberechnung wird zusätzlich in die Begründung übernommen. Die Flächen im Umweltbericht und der Begründung werden genauer dargestellt.

Die interne Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162 wird auf einer bisher als Acker genutzten Fläche angelegt. Hier ist eine artenreiche Grünlandmischung anzusäen. Zu verwenden ist ausschließlich autochthones Saatgut. Die Festsetzungen sind diesbezüglich zu ergänzen.

Abwägungsentscheidung:

Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die externen Ausgleichsflächen sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss, und dass die Ausgleichsflächen mit dem entsprechenden Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1:10000 dem Bayer. 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:

Die Hinweise sind in der Begründung enthalten bzw. werden noch deutlicher eingetragen. Die Meldepflicht ist bekannt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Ziff. 2d Umweltbericht)

Eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen kann dann ausgeschlossen werden, wenn der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des

Oberbodens außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) stattfindet. Die Festsetzungen wären diesbezüglich zu ergänzen. Potentiell sind Ackerflächen und Randstreifen Lebensraum bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche (nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Art).

Abwägungsentscheidung:

Die Festsetzungen sowie die Begründung werden entsprechend ergänzt.

C) Immissionsschutz

Mögliche Haltung von Gänsen auf dem Grundstück Fl.Nr. 166: Nach dem Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08 dürfen auf der außerhalb des Schutzgebietes gelegenen Fläche der Fl.Nr. 166 bis zu 600 Gänse / ha gehalten werden.

Beurteilung: Die Zulässigkeit von Wohnbebauung auf Fl.Nr. 163 ist aus hiesiger Sicht gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung schon im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, da mit dem Bebauungsplan konkretes Baurecht geschaffen wird. Bei der Haltung von max. 600 Gänsen außerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes und ca. 100-200 Gänsen innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 166 (Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08) und der Berücksichtigung der Windverhältnisse (LfU-Windrosenkartendienst – das Bebauungsplangebiet liegt nicht in der Hauptwindrichtung) sind Belästigungen, welche nicht in einem Dorfgebiet hingenommen werden müssten, aus hiesiger Sicht jedoch eher unwahrscheinlich.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte in die Begründung eingearbeitet.

D) Wasser- und Bodenschutz

Die Einwendungen aus wasserrechtlicher Sicht aus der Stellungnahme vom 08.10.14 wurden in der Planung berücksichtigt, weitere wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wird verwiesen.

E) Brandschutz (Schreiben KBI 24.04.15)

Werden im Planbereich die Rettungshöhen von 8 m überschritten, so sind bauliche Rettungswege vorzusehen, da die Interventionszeit der Feuerwehr Miltenberg bzw. Kleinheubach, mit der nächstliegenden Drehleiter, nicht ausreichend ist. Es ist geplant, in Mainbullau ein Löschfahrzeug mit tragbarer Steckleiter, die bis zu 8 m-Rettungshöhe zulässig ist, zu stationieren.

Für die Ortslage Mainbullau ist derzeit die Löschwasserversorgung über eine gepachtete Löschwasserezisterne sichergestellt. Es wird daher empfohlen, im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses eine Löschwasserezisterne mit rund 200 m³ nutzbarem Inhalt einzubauen. Die Zisterne sollte in geschlossener Ausführung ausgeführt werden, da ansonsten eventuell Verkehrssicherungsprobleme entstehen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis zu den Rettungshöhen ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der konkreten Bauplanung.

Die Errichtung einer Löschwasserzisterne in städtischer Hand auf den als „Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ ausgewiesenen Flächen ist geplant. Dies geht aus der Begründung (Punkt 6.c) hervor. Geplant ist ein Fassungsvermögen von 300 m³. Diese Angabe wird in der Begründung noch ergänzt.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme von 08.10.14 wird verwiesen. Sie behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. (sh. Beschlussbuch 02.02.15: „Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht berührt“).

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 21.04.15:

Das Luftamt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und wiederholt die Stellungnahme vom 16.09.14:

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen“.

Weiter weist das Luftamt auf die Lage des Plangebietes innerhalb des „beschränkten Bauschutzbereiches“ nach § 17 LuftVG für den Verkehrslandeplatz Mainbullau hin. Bauvorhaben benötigen im Bauverfahren die Zustimmung des Luftamts Nordbayern unter Begutachtung durch die DFS GmbH. Bauverfahrensfreie Vorhaben (auch Baukräne) sind gleichermaßen luftrechtlich zu genehmigen (§ 15 LuftVG). Insofern darf die DFS als Gutachterstelle keinen Einwand gegen das zu beurteilende Vorhaben erheben. Dies würde zur Versagung der Zustimmung oder Genehmigung durch das Luftamt Nordbayern führen.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. Betroffenheit die militärische Luftfahrtbehörde (Militärflugplätze) sowie Krankenhausträger (bei Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern) beteiligt werden müssen. Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen bleiben mit dieser Stellungnahme unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise wurden entsprechend der Beschlusslage vom 02.02.15 bereits in die Legende eingetragen.

Sachgebiet Ordnungsamt, eMail vom 21.04.15:

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ergeht der Hinweis, dass die Zufahrten entsprechend breit sein müssen und bei Kurven die Mindestradien und die Breite (5 m) einzuhalten sind. Bei der Löschwasserversorgung wird auf die Verbesserung (evtl. größer und in städtischer Hand, weg von der Abhängigkeit Privater) hingewiesen.

Abwägungsentscheidung:

Die erforderliche Mindestbreite für eine Feuerwehzufahrt von 3 m ist durch die Festsetzungen im Plan (4 m + 5,50 m) eingehalten.

Die Errichtung einer Löschwasserzisterne in städtischer Hand auf den als „Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ ausgewiesenen Flächen ist geplant. Dies geht aus der Begründung (Punkt 6.c) hervor. Geplant ist ein Fassungsvermögen von 300 m³. Diese Angabe wird in der Begründung noch ergänzt.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 15./18.05.15:

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicherzustellen. Eine Ergänzung oder Änderung der Stellungnahme vom 06.10.14 ist durch den vorgelegten Plan i.d.F. vom 14.04.15 nicht veranlasst.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wurde bereits mit Beschluss vom 02.02.15 zur inhaltsgleichen Stellungnahme vom 06.10.14 abgehandelt.

Schreiben Eigentümer Mainbullau 24, Fl.Nr. 163, vom 05./26.05.15:

Der Stichweg zum Haus Nr. 24 soll als privat-öffentlicher Weg gestrichen werden. Der Plan entspricht nicht dem Maßstab. Die Auffahrt ist schmaler und zwischen dem Grundstück zum geplanten Feuerwehrhaus ist noch vom Grenzverlauf ein 2-3 m Grünstreifen, der auch nicht als weitere Zufahrt genutzt werden kann. Der Plan sollte dahingehend geändert werden.

Mit dem Eigentümer der Fl.Nrn. 162 und 34 war auch besprochen, dass der Stichweg zwischen den Grundstücken 20 m länger sein muss, da es sonst keinen Sinn macht, direkt am Haus eine Zufahrt zu planen.

Das eingezeichnete Baufenster muss größer sein, um variabel eine Bebauung vorzunehmen. Dem Schreiben lag der als Anlage beigefügte Plan bei.

Es ist nicht verständlich, dass der Bebauungsplan in der jetzigen Form nicht vorgelegt wurde und der Plan im Rathaus eingesehen werden sollte, um Änderungswünsche zu generieren. Der Plan wurde nicht so ausgeführt, wie mit dem Eigentümer des Anwesens Mainbullau 26 und dem Planfertiger besprochen.

Abwägungsentscheidung:

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan nach den Wünschen der betroffenen Eigentümer durch den Planfertiger erstellt wurde. Sollte der Entwurf entgegen der Absprachen zwischen den Eigentümern der Anwesen Mainbullau 24 und 26 erstellt worden sein, so liegt dies in der Verantwortung des Planfertigers, der bei den Absprachen zwischen den Eigentümern zugegen war.

Der Planfertiger und der Eigentümer des Anwesens Mainbullau 26 haben sich nochmals mit dem Eigentümer des Anwesens Mainbullau 24 in Verbindung gesetzt, die Straßenführung und das Baufenster besprochen und eine einvernehmliche Lösung erzielt. Diese wird in den Planentwurf übernommen.

Keine Einwendungen vorgetragen haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Miltenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Kabel Deutschland GmbH, PLEdoc für Ferngas Nordbayern, Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Vermessungsamt Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Aschaffenburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Flugsicherung, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Durch diese Beschlusslage ergeben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an den Planentwürfen zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan:

- Flächennutzungsplan: Ersetzen der Überschrift „Planzeichen als Hinweise“ durch „Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)“ und dafür Streichung des Satzes „nachrichtlicher Eintrag gem. § 5 Abs. 4 BauGB“ im Beschrieb;
 - Bebauungsplan: Neue Überschrift über den Eintrag zur Grenze des WSG: „Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ und dafür Streichung des Satzes „nachrichtlicher Eintrag gem. § 9 Abs. 6 BauGB“ im Beschrieb;
 - Bebauungsplan: Streichung des Leitungsrechtes für die Bayernwerk AG im Planteil und der Legende;
 - Ergänzung zum Artenschutz. „Baubeginn, insbesondere Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.)“
 - Neue Formulierung zu den festgesetzten Ausgleichsflächen:
„Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Bebauungsplan und außerhalb folgende Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein:
Ausgleich für Fl.Nrn. 162 und 34
Im Geltungsbereich nordwestliche Grünfläche auf Fl.Nr. 162 (1.164 m²) auf dem Baugrundstück selbst.
Maßnahmen: Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Ansäen einer artenreichen Grünlandmischung, ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m. Anbringen eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wühlmauskorbs zum Schutz der Wurzeln, Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.
Ausgleich für Fl.Nr.163
Außerhalb des Geltungsbereiches im nördlichen Teil der Fl.Nr. 163 (1.431 m²) – sh. Darstellung im Plan und in der Begründung. Die Fläche wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet.
Maßnahmen: Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m. Anbringen eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wühlmauskorbs zum Schutz der Wurzeln, Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.
Die externen Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.
- Darstellung der externen Ausgleichsflächen im Planteil mit erklärendem Einschrieb

- Deutlichere Darstellung der Ausgleichsflächen im Umweltbericht und der Begründung; Übernahme der Ausgleichsberechnung in die Begründung;
- Änderung des Baurechtes und der Straßenführung auf der Fl.Nr. 163;
- Anpassung der Verfahrensvermerke;
- Ergänzung der Begründung.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 20.07.15 werden die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ und zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach entsprechender Überarbeitung der Planungen, der Begründung mit Ausgleichsberechnung und des Umweltberichtes mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 4a Abs. 3 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 wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der überarbeiteten Fassung vom 12.08.15 mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 06.10.14, Stellungnahmen Landratsamt Miltenberg vom 08.10.14, 26.03.15 und 19.05.15) in der Zeit vom 02.09.15 bis einschließlich 16.09.15 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 24.08.15 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält außerdem Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

<u>Schutzgut</u>	<u>Art der vorhandenen Information</u>
Mensch	Angaben im Umweltbericht
Tiere	Angaben im Umweltbericht
Pflanzen	Angaben im Umweltbericht
Boden	Angaben im Umweltbericht
Wasser	Angaben im Umweltbericht
Klima/Luft	Angaben im Umweltbericht
Landschaft	Angaben im Umweltbericht
Kultur-/sonstige Sachgüter	Angaben Landesamt für Denkmalpflege
Landschafts-/sonstige Pläne:	Flächennutzungsplan/Regionalplan/Naturpark Bayer. Odenwald/ Wasserschutzgebiet
Wechselwirkungen	Angaben im Umweltbericht zum Änderungsplan

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.08.15 zur Stellungnahme bis zum 16.09.15 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Deutsche Flugsicherung GmbH, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk AG, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Landratsamt Miltenberg mit

den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.09.15 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Bayernwerk AG, Schreiben vom 01.09.15:

Wir beziehen uns auf unsere Schreiben vom 29.09.14 und 27.05.15, die in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzen und somit Teil dieser Stellungnahme sind.

Nachdem unter „Hinweise“ im Bebauungsplan unsere Anregungen redaktionell eingefügt wurden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Schreiben vom 29.09.14 und 27.05.15 wurden aufgrund der Beschlüsse vom 20.07.15 und 02.02.15 bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme kann somit ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 02.09.15:

Das Luftamt erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und wiederholt die vorherigen Stellungnahmen mit einem ergänzenden Hinweis:

Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen: „Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen“.

Weiter weist das Luftamt auf die Lage des Plangebietes innerhalb des „beschränkten Bauschutzbereiches“ nach § 17 LuftVG für den Verkehrslandeplatz Mainbullau hin. Bauvorhaben benötigen im Bauverfahren die Zustimmung des Luftamts Nordbayern unter Begutachtung durch die DFS GmbH. Bauverfahrensfreie Vorhaben (auch Baukräne) sind gleichermaßen luftrechtlich zu genehmigen (§ 15 LuftVG). Insofern darf die DFS als Gutachterstelle keinen Einwand gegen das zu beurteilende Vorhaben erheben. Dies würde zur Versagung der Zustimmung oder Genehmigung durch das Luftamt Nordbayern führen.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. Betroffenheit die militärische Luftfahrtbehörde (Militärflugplätze) sowie Krankenhausträger (bei Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern) beteiligt werden müssen. Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen bleiben mit dieser Stellungnahme unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.

Ergänzend wird neu darauf hingewiesen, dass sich in geringer Entfernung nordwestlich des Plangebietes das Sprunggelände des Fallschirmsprungzentrums Odenwald befindet, erlaubt durch den Deutschen Fallschirmsport Verband e.V.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise wurden entsprechend der Beschlusslage vom 02.02.15 bereits in die Legende eingetragen. Obwohl der Deutsche Fallschirmsportverband kein Träger öffentlicher Belange ist und sich aufgrund der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe bisher nicht gemeldet hat, wurde dem Verband der zuletzt ausgelegte Plan nochmals gesondert zugesandt. Eine Stellungnahme wurde nicht vorgelegt.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 09.09.15 zum Bebauungsplan:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Einverständnis, sofern noch folgendes beachtet wird:

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Kniestock: Unter dem Punkt „Dachausbildung“ wird für Wohngebäude ein Kniestock bis 1,50 m zugelassen. Es fehlt eine Festsetzung des Bezugspunkts, von dem dieser gemessen wird.
Einzäunung und Einfriedung: Für Einzäunungen und Einfriedungen gibt es keine Höhenbegrenzung. Diese sollte noch überprüft werden, da ansonsten Einfriedungen bis 2,00 m möglich sind (s. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO).

Abwägungsentscheidung:

Seitens der Stadt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planentwürfe abgegeben werden können. Die Festsetzungen zum Kniestock und den Einzäunungen / Einfriedungen wurden seit der letzten Auslegung nicht geändert. Damit sind Stellungnahmen zu diesen Punkten nicht mehr möglich.

Unabhängig davon wird seitens der Stadt kein Nachteil darin gesehen, dass Einfriedungen bis 2 m (entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der BayBO) möglich sind.

Die Festlegung eines Bezugspunktes für Kniestöcke ist nach Ansicht der Stadt nicht unbedingt erforderlich, da dessen Definition in der Kommentarliteratur etc. ausreichend dargestellt ist (z.B. Kommentar Simon/Busse zur Bayer. Bauordnung, RdNr. 19 zu Art. 45: „Ein Kniestock oder Drempe ist Teil des Dachraums und erweitert diesen mit seinen senkrechten Umfassungswänden zwischen der Geschossdecke des obersten Normalgeschosses und dem Fußpunkt der Dachschrägen nach unten.“ ... „Kniestöcke werden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, üblicherweise an der Außenseite der Außenwand gemessen von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren. In der Praxis ist aber auch die Messung an der Innenwand üblich. Das ist das Maß von Oberkante Fußboden der obersten Geschossdecke entweder bis zur Unterkante der ggf. verdoppelten Fußpfette oder bis zur Oberkante der aufgeständerten Fußpfette beim Sparrendach.“).

Es erfolgt daher keine Änderung der Festsetzungen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Bezüglich der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 163 wird in den Festsetzungen auf die Darstellung im Bebauungsplan verwiesen. Diese Fläche ist mit dem entsprechenden

Planzeichen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), Ziff. 13.1 PlanzV darzustellen.
Die Ausgleichsflächen sind von der Stadt Miltenberg nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Ökoflächenkataster unter folgendem Link zu melden:
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>.

Abwägungsentscheidung:

Die externe Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist dort schraffiert dargestellt. Verwiesen wird in den Festsetzungen auf die „... Darstellung im Plan und der Begründung“, nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In der Anlage 2 zur Begründung sowie in der Anlage zum Umweltbericht ist die externe Ausgleichsfläche ebenfalls schraffiert dargestellt und zusätzlich mit dem Einschrieb „Ausgleichsfläche 1431 m² für Fl.Nr. 163“ beschrieben. Dieser Einschrieb wird zur Klarstellung auch im Planteil eingefügt. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Auslegung des Planes erforderlich macht. Eine Verwendung des Planzeichens 13.1 PlanzV, die für Planzeichen in Bauleitplänen gilt, ist nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich, da es sich ja gerade nicht um eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt. Die Darstellung ist auch so klar und eindeutig.

Die Meldepflicht bezüglich der Ausgleichsflächen ist bekannt.

C) Immissionsschutz

Die Flächen sollen als Dorfgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen werden. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind neben Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden.

Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es u.a.: „Zur möglichen Haltung von Gänsen auf dem Grundstück Fl.Nr. 166 hat das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg ausgeführt, dass nach dem Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08 auf der außerhalb des Schutzgebietes gelegenen Fläche der Fl.Nr. 166 bis zu 600 Gänse / ha gehalten werden dürfen.“ Diese Angabe bzw. Ausführung stammt, soweit bekannt, nicht vom Sachgebiet Immissionsschutz. Diese Angabe wurde den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes entnommen und entsprechend in der Stellungnahme vom 19.05.15 als gegeben angenommen. Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren.

Ansonsten behalten die Ausführungen in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 19.05.15 ihre Gültigkeit.

Abwägungsentscheidung:

Das Zitat aus der Begründung ist der Stellungnahme des Landratsamtes vom 19.05.15 entnommen. Dort ist wörtlich ausgeführt: „Mögliche Haltung von Gänsen auf dem Grundstück Fl.Nr. 166: Nach dem Urteil des VG Würzburg vom 10.06.08 dürfen auf der außerhalb des Schutzgebietes gelegenen Fläche der Fl.Nr. 166 bis zu 600 Gänse / ha gehalten werden.“ Insofern ist das Zitat in der Begründung nicht falsch. Es ist damit ja nicht gesagt, dass die Angabe bzw. Ausführung ursprünglich vom Sachgebiet Immissionsschutz stammt.

Um den Bedenken des Sachgebietes Immissionsschutz Rechnung zu tragen, wird aber eine Umformulierung in der Begründung vorgenommen, die verdeutlicht, dass in der Stellungnahme vom 19.05.15 ein Zitat aus dem Urteil des VG seitens des Immissionsschutzes verwendet wurde. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Die erwähnte Stellungnahme vom 19.05.15 wurde in der Sitzung vom 20.07.15 bereits abgehandelt. Insofern kann die Stellungnahme ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

D) Wasser- und Bodenschutz

Wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat mit Schreiben vom 16.09.15 mitgeteilt, dass eine Ergänzung oder Änderung der Stellungnahmen vom 06.10.14 und 18.05.15 durch den jetzt vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.15 nicht veranlasst ist. Die erwähnten Stellungnahmen wurden in den Sitzungen vom 02.02.15 und 20.07.15 bereits abgehandelt.

Damit kann die Stellungnahme ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt noch nicht vor und wird nach Erhalt nachgereicht.

Abwägungsentscheidung:

Die Kreisbrandinspektion hat zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.15 Stellung genommen. Diese Stellungnahme wurde in der Sitzung vom 20.07.15 abgehandelt. Änderungen in der Planung wurden im Hinblick auf den Brandschutz nicht vorgenommen.

Zudem wurde seitens der Stadt gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planentwürfe abgegeben werden können.

Daher ist davon auszugehen, dass keine weitere relevante Stellungnahme des Kreisbrandrats vorgelegt wird.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der Beschreibung in den Antragsunterlagen Einverständnis. Auf die Stellungnahmen vom 19.05.15 sowie vom 08.10.14 wird verwiesen, sie sind weiterhin vollumfänglich zu beachten.

Abwägungsentscheidung:

Die erwähnten Stellungnahmen wurden in den Sitzungen vom 02.02.15 und 20.07.15 bereits abgehandelt. Damit kann die Stellungnahme ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 11.09.15 zum Flächennutzungsplan:

Mit der Flächennutzungsplanänderung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis. Die zu beteiligenden Fachstellen Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasser- und Bodenschutz sowie das Gesundheitsamt haben gegenüber der vorliegenden Planung keine weiteren Bedenken erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Einwendungen vorgetragen haben: AZV Main-Mud, Telekom AG, Bayer. Bauernverband, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Kabel Deutschland GmbH, PLEdoc GmbH (Ferngas Nordbayern), Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), Regionaler Planungsverband, städtisches Sachgebiet Ordnungsamt, Staatl. Bauamt Aschaffenburg, Vermessungsamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Flugsicherung, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Nachdem keine Stellungnahmen eingegangen sind, die eine Veränderung am Änderungsplan zum Flächennutzungsplan erforderlich machen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29.09.15 gem. § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB den Feststellungsbeschluss für die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 12.08.15 im Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ gefasst.

Die erforderliche Genehmigung für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 07.10.15 beim zuständigen Landratsamt Miltenberg beantragt und mit Bescheid vom 09.11.15 erteilt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 18.11.15 wirksam geworden.

Der zuständige Bauausschuss hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.15 mit einer redaktionellen Ergänzung zur Beschreibung der externen Ausgleichsflächen im Planteil in seiner Sitzung vom 12.10.15 als Satzung beschlossen (Plandatum: 18.11.15).

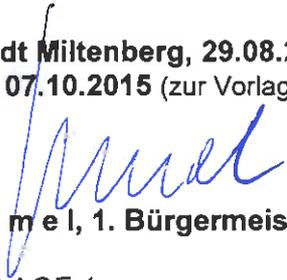
Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht.

Begründung und Plan wurden entsprechend der Beschlusslage vom 22.09.15 überarbeitet.

Die zur Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beantwortet.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung am 25.11.2015 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 29.08.2014, ergänzt am 14.04.2015, am 20.08.2015
am 07.10.2015 (zur Vorlage Flächennutzungsplan) und am 20.11.2015**


Demei, 1. Bürgermeister



ANLAGE 1

Umweltbericht des Büros Main Energie GmbH Karlheinz Paulus vom 14.04.15, ergänzt am 20.08.15

ANLAGE 2

zeichnerische Darstellung zur Ausgleichsberechnung

ANLAGE 3

Lageplan 1:5000 rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadtteil Mainbullau