

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung) im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 763  
Gemarkung Schippach in Berndiel**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

**1. Anlass der Planung**

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung wurde auf Antrag des Bauherren eingeleitet, nachdem seitens des Landratsamtes eine Baugenehmigung weder nach § 34 Abs. 1 BauGB noch nach § 35 BauGB in Aussicht gestellt werden konnte.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Stellungnahmen der Behörden und Bürger**

Es wurde eine Berechnung nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung vorgenommen. Das Ergebnis dieser Berechnung liegt der Begründung zur Satzung als Anlage bei. Die demnach erforderlichen Maßnahmen und Ausgleichsflächen sind dort ausführlich beschrieben und wurden entsprechend als Festsetzungen in die Legende eingearbeitet.

Durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Grundstückes im Vergleich zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft.

Ein Teilbereich des Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks Bayer. Odenwald. Dem Bauvorhaben wurde seitens der zuständigen Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg die Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung in Aussicht gestellt.

**3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Seitens des Antragstellers war ausdrücklich die Bebauung des jetzt ausgewiesenen Baugrundstückes gewünscht worden. Alternative Standorte im direkten Innenbereich des Stadtteils Berndiel kamen nicht in Betracht.

**Stadt Miltenberg, 24.01.2006**

  
**B i e b e r**  
**1. Bürgermeister**



**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung) im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 763  
Gemarkung Schippach in Berndiel**

**Begründung**

**1. Anlass des Verfahrens**

Der künftige Bauherr erfragt mittels Bauvoranfrage vom 27.12.2004 die Zulässigkeit eines Wohnhauses mit Garage auf einem Teilbereich der Fl.Nr. 763 Gem. Schippach in Berndiel.

Der zuständige Bauausschuss stellt dieser Anfrage in seiner Sitzung vom 11.01.2005 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Dabei wird die Auffassung vertreten, dass im Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung noch von einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ausgegangen werden kann. Auch gegen eine Genehmigung nach § 35 BauGB hat der Ausschuss nichts einzuwenden. Die Bauvoranfrage wird mit Schreiben vom 17.01.2005 zum Erlass des Vorbescheides an das zuständige Landratsamt Miltenberg weitergegeben.

Das Landratsamt Miltenberg ist der Ansicht, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens weder nach § 34 Abs. 1 BauGB noch nach § 35 BauGB möglich ist. Der Stadt stehe es jedoch frei zu prüfen, ob die Zulässigkeit des Vorhabens durch den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erreicht werden kann.

Der zuständige Bauausschuss beschließt daher in seiner Sitzung vom 14.03.2005 die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für einen Teilbereich der Fl.Nr. 763 Gem. Schippach im Stadtteil Berndiel.

Gleichzeitig beschließt der Bauausschuss die Beantragung einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung.

**2. Beschreibung des geplanten Vorhabens und des Geltungsbereiches**

Durch die Einbeziehungssatzung soll ein Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 763 Gem. Schippach in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Dadurch soll einem Berndieler Bürger die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf diesem Grundstücksteil ermöglicht werden.

Dabei gelten dann die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB, d.h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiter muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen werden im Rahmen des nach Rechtskraft der Satzung vorzulegenden Bauantrages geprüft. Zur Erschließung wird auf die Ausführungen unter Nr. 6, zur Wahrung des Ortsbildes und zu den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf die Ausführungen unter Nr. 3 verwiesen.

Gem. § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 3 i.V.m. § 9 BauGB werden neben dem Geltungsbereich der Satzung auch die Grenzen des Naturparks Bayer. Odenwald, der Standort des geplanten

Gebäudes durch Eintragung von Baugrenzen sowie die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 festgelegt. Außerdem werden gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar am Ortsrand des Stadtteiles Berndiel im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Ortsschild an der Kreisstraße MIL 19 befindet sich noch vor dem betroffenen Grundstück.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist für den Stadtteil Berndiel ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Diese Ausweisung endet unmittelbar vor dem betroffenen Grundstück.

Ein Teilbereich des Grundstückes befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks Bayer. Odenwald.

Festgesetzte Biotopflächen oder Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sind nicht betroffen. Ebenso wird das Weltkulturerbe „Limes“ nicht tangiert.

### 3. Zulässigkeit der Satzung

Entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die betroffene Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

So ist auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße MIL 19 auf dem Grundstück Fl.Nr. 760 erst vor wenigen Jahren ein Wohnhaus mit Baugenehmigung vom 27.10.1997 errichtet worden (Anwesen Berndiel Nr. 5). Auch auf der dem Grundstück auf dessen nördlicher Seite gegenüberliegenden Fl.Nr. 892/1 (vom Baugrundstück durch einen Feldweg getrennt) reicht landwirtschaftliche Bebauung bis an den Ortsrand heran.

Das Ortsschild für den Stadtteil Berndiel an der Kreisstraße MIL 19 befindet sich noch vor dem betroffenen Grundstück, was ebenfalls den optischen Anschein für eine Zugehörigkeit zum Ortsbereich von Berndiel vorgibt.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch den Erlass der Satzung nicht begründet. Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe auch oben unter Punkt 2).

Die Einbeziehungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zwar liegt das Baugrundstück nicht innerhalb der MD-Flächen des Flächennutzungsplanes, jedoch befindet es sich unmittelbar an deren Grenze. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten, da der betroffene Grundstücksteil insbesondere auch durch die kürzlich erfolgte Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch als dem Stadtteil Berndiel zugehörig anzusehen ist.

Auch hat sich an der beantragten Stelle bereits früher ein Gebäude befunden. Der Antragsteller führt in seiner Anfrage vom 27.12.2004 an, dass dieses Gebäude ca. bis Ende der 1940er Jahre bestanden habe. Aus dem Urkataster ist zu ersehen, dass tatsächlich ein Gebäude auf dem betroffenen Grundstücksteil bestanden hat.

Der Bauausschuss hat sich unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ausdrücklich für die Bebauung des Grundstückes ausgesprochen.

Verwiesen sei hier auch auf die am 04.02.1998 in Kraft getretene Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 584/2 Gem. Schippach. Auch hier wurde durch den Erlass einer Satzung der Neubau eines Wohnhauses außerhalb der MD-Festlegungen des Flächennutzungsplanes mit Genehmigung des Landratsamtes ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist für den Stadtteil Berndiel ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Aufgrund dieser Ausweisung werden durch den Neubau des Wohnhauses keine Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes 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 Berndiel auch bei einer Ausweisung der geplanten Satzung und dem Neubau des Wohnhauses noch gewahrt.

Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg wurde das geplante Vorhaben unter Heranziehung der Arbeitshilfe „Abstandsregelung für Rinderhaltungen“ vom Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ von Januar 2005 beurteilt. Demnach wird von einer Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO als sonstiges Wohngebäude im MD-Gebiet ausgegangen.

In Berndiel gibt es nur Rinderhaltung. Die Entfernung des geplanten Vorhabens zum nächstgelegenen Stall beträgt ca. 38 m. Im genannten Stall werden während der Wintermonate ca. 15 Ammenkühe gehalten. Der Misthaufen befindet sich auf der dem Vorhaben abgewandten Seite des genannten Stalles in ca. 60 m Entfernung. Ca. 15 m von dem geplanten Vorhaben entfernt befindet sich ein Fahrsilo mit Grassilage. Die weiteren Rinderhaltungen sind mehr als ca. 100 m von dem geplanten Vorhaben entfernt.

#### 4. Lage im Naturpark

Ein Teilbereich des künftigen Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des Naturparks Bayer. Odenwald. Die Grenze des Naturparks ist im Lageplan zum Satzungsentwurf dargestellt.

Daher wird zur Ermöglichung der Einbeziehungssatzung bei der zuständigen Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis (§ 7 der Naturparkverordnung) bzw. einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung (§§ 6 und 9 der Naturparkverordnung) beantragt.

Verwiesen wird hierzu auf die am 04.02.1998 in Kraft getretene Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 584/2 Gem. Schippach. Auch hier wurde durch den Erlass einer Satzung der Neubau eines Wohnhauses innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald durch die Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung durch das Landratsamt Miltenberg ermöglicht.

Die Inanspruchnahme von Flächen des Naturparks erscheint auch für das Grundstück Fl.Nr. 763 Gem. Schippach als weiterem Einzelfall vertretbar. Die Einhaltung der Vorschriften der Naturparkverordnung würde hier zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da eine Bebauung im Hinblick auf die Zugehörigkeit zum Stadtteil Berndiel, wie unter Punkt 3 bereits erläutert, aus städtebaulicher Sicht zu bejahen ist.

Außerdem erfolgt durch die in der Anlage zur Begründung beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen, welche aufgrund § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a

BauGB zu treffen waren und auch in der Legende zur Satzung enthalten sind, eine Aufwertung des Grundstückes im Vergleich zum derzeitigen Zustand von Natur- und Landschaft. Hierzu wird auf die Erläuterungen unter Punkt 5 der Begründung und insbesondere auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

Zwar befinden sich diese Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Naturparks Bayer. Odenwald. Finden sich aber in bereits durch Schutzgebietsstatus nach Naturschutzrecht geschützten Gebieten – sogar in Naturschutzgebieten – noch aufwertbare Flächen, so können auch diese als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Dies ist hier der Fall. Im Gegensatz hierzu könnten nicht als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen solche Flächen dargestellt werden, die ökologisch nicht mehr aufwertbar sind, wie z.B. gesetzlich geschützte Biotope. Dies ist jedoch hier nicht der Fall.

Der Schutzzweck des Naturparks, nämlich u.a. die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Verhinderung von Landschaftsschäden (§ 4 Nr. 3 Naturparkverordnung) wird somit durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen unterstützt. Somit sind die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayer. Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken der Schutzzone vereinbar und die Erteilung einer Befreiung ist gerechtfertigt (§ 9 Naturparkverordnung i.V.m. Art. 49 BayNatSchG).

Das Sachgebiet Naturschutz am Landratsamt Miltenberg hat der Einbeziehungssatzung in seiner Stellungnahme zugestimmt. Für das Bauvorhaben wird die Erteilung der aufgrund der Lage der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Odenwald inmitten des Baugrundstückes erforderlichen Befreiung in Aussicht gestellt, nachdem weder Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild (Ortsabrundung) noch für den Naturhaushalt (Weidefläche) zu befürchten sind und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie unter Punkt 4) bereits erwähnt, hat das Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg, eine Berechnung nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung vorgenommen. Das Ergebnis dieser Berechnung liegt dieser Begründung als Anlage bei. Die demnach erforderlichen Maßnahmen und Ausgleichsflächen sind dort ausführlich beschrieben und wurden entsprechend als Festsetzungen in die Legende eingearbeitet.

Aus der Berechnung ist zu erkennen, dass durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung des Grundstückes im Vergleich zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft erfolgt.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Antragsteller wie üblich auch grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaats Bayern abzusichern und müssen spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen sein.

#### 6. Erschließung des Baugrundstückes

Straßenmäßig wird das Grundstück zum einen über die Kreisstraße MIL 19, zum anderen über den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 894 erschlossen. Bei einer Zufahrt über die Kreisstraße sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Auflagen des Straßenbauamtes Aschaffenburg zu beachten (Sichtflächen, Stauraum, erforderliche Sondernutzungserlaubnis für Zugang und Zufahrt). Der Abstand des Wohnhauses mit integrierter Garage zur Kreisstraße beträgt ca. 7 m.

Auf Bitte des Straßenbauamtes Aschaffenburg wird in der Legende auf die von der Kreisstraße MIL 19 auf das Dorfgebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) hingewiesen und klargestellt, dass Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden können.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist möglich, jedoch unter Inanspruchnahme des gegenüber befindlichen Grundstückes Fl.Nr. 760 Gem. Schippach (Berndiel Nr. 5). Lt. den Angaben des Antragstellers im Schreiben vom 27.12.2004 ist ein Anschluss an den Abwasserkanal über den Kanal auf diesem Grundstück möglich. Das Schmutz- und das Regenwasser müssen getrennt werden. Eingeleitet werden darf lediglich das Schmutzwasser. Die Ableitung des Regenwassers muss durch den Bauherrn anderweitig erfolgen. Möglichkeiten hierzu sind vorhanden. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 760 hat mit Schreiben vom 28.12.2005 die Entwässerung des Schmutzwassers über sein Grundstück zugesagt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Erfalztzweckverband. Dieser hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, da die Wasserleitung auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 760 verläuft. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 760 hat mit Schreiben vom 28.12.2005 die Herstellung der Wasserversorgung über sein Grundstück zugesagt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern, die im Zuge des Satzungsverfahrens keine Einwendungen vorgetragen hat.

#### 7. Hinweise zum Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Demnach sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsentwurf mit Lageplan, Legende und Begründung liegt in der Zeit vom 16.11.2005 mit 16.12.2005 öffentlich aus. Darauf wird mit Bekanntmachung am 07.11.2005 hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 03.11.2005 zur Stellungnahme bis zum 16.12.2005 aufgefordert. Gleichzeitig wird beim Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde, die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis (§ 7 der Naturparkverordnung) bzw. einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung (§§ 6 und 9 der Naturparkverordnung) beantragt.

Ein Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB).

Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.12.2005 und abschließend vom 10.01.2006 wie folgt behandelt:

#### Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 15.12.2005 und 22.12.2005:

##### Immissionsschutz

„Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Weiler (Berndiel), welcher im wesentlichen aus vier landwirtschaftlichen Betrieben (soweit bekannt Rinderhaltung) besteht.

Für eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung gilt es jedoch zu prüfen, ob es bei dem Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, d.h. insbesondere Tierhaltungsbetrieben und Wohnnutzung zu erheblichen Geruchsmissionen und damit zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt. Im vorliegenden Fall kann durch das geplante Vorhaben und Heranrücken an eine bestehende Tierhaltung ein Nutzungskonflikt entstehen, der zu beurteilen und ggf. auszuschließen ist.

Abschließende Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz vom 22.12.2005:

Zu der im Betreff genannten Planung waren für eine abschließende Beurteilung durch den Immissionsschutz noch ergänzende Angaben erforderlich. Diese Angaben wurden am 20.12.2005 von Herrn Neuberger vorgelegt. Hierzu nimmt das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange nun abschließend wie folgt Stellung:

Der Weiler ist entsprechend der genannten Nutzung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

In Berndiel gibt es nur Rinderhaltung. Die Entfernung des geplanten Vorhabens zum nächstgelegenen Stall beträgt ca. 38 m. Im genannten Stall werden während der Wintermonate ca. 15 Ammenkühe gehalten. Der Misthaufen befindet sich auf der dem Vorhaben abgewandten Seite des genannten Stalles in ca. 60 m Entfernung. Ca. 15 m von dem geplanten Vorhaben entfernt befindet sich ein Fahrsilo mit Grassilage. Die weiteren Rinderhaltungen sind mehr als ca. 100 m von dem geplanten Vorhaben entfernt.

Im vorliegenden Fall sollte das betreffende Grundstück zur Klarstellung gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB als MD-Gebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung als MD-Gebiet ist für die Zulassung eines Wohnbauvorhabens jedoch nicht unabdingbar. Durch die Satzung wird das betreffende Grundstück als zum Innenbereich gehörig erklärt, so dass die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht einem MD-Gebiet, in dem nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sonstige Wohngebäude zulässig sind."

#### Entscheidung des Bauausschusses:

Nachdem das Vorhaben auch ohne eine Eintragung des MD-Symbols in der Satzung nach § 34 BauGB zulässig ist und es sich bei der Eintragung lediglich um eine Klarstellung handeln würde, wird von einer Änderung der Satzung abgesehen. Auch ist z.B. unter Punkt 3 der Begründung klarstellend ausgeführt, dass von einer Einfügung des Vorhabens in das MD-Gebiet ausgegangen wird.

#### Gesundheitsamtliche Belange

„Unter Beachtung folgender Punkte besteht mit der Planung Einverständnis: Das Anwesen ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Trinkwasser ist in ausreichender Menge und in ausreichenden Druckverhältnissen zur Verfügung zu stellen. Der Anschluss des Anwesens an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage gilt als selbstverständlich.“

#### Entscheidung des Bauausschusses:

Wie in der Begründung zum Satzungsentwurf ausgeführt, ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation unter Inanspruchnahme des Grundstückes Fl.Nr. 760 Gem. Schippach (Berndiel Nr. 5) möglich und seitens des Eigentümers genehmigt. Lt. der Stellungnahme des Ertalzewerkesverbandes ist der Anschluss an die Wasserversorgung ebenfalls über Fl.Nr. 760 möglich. Eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers der Fl.Nr. 760 vom 28.12.2005 liegt vor.

Straßenbauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 17.11.2005:

Es bestehen keine Einwendungen. Es wird jedoch gebeten, die folgende Formulierung in die Legende aufzunehmen: „Auf die von der Kreisstraße MIL 19 auf das Dorfgebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden“.

Entscheidung des Bauausschusses:

Der Hinweis wird in die Legende aufgenommen. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Auslegung der Satzung erforderlich macht.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Schreiben vom 14.11.2005:

„Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler unserer Kenntnis entziehen können. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, alle mit der Durchführung des Projekts betrauten Personen darauf hinzuweisen, dass bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich unserem Amt gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.“

Entscheidung des Bauausschusses:

Eine Änderung der Satzung ist nicht erforderlich. Der Hinweis wurde mit Schreiben vom 21.12.2005 an den Antragsteller weitergegeben.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 07.12.2005:

Es bestehen keine Bedenken. Die Ver- und Entsorgung muss jedoch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt werden.

Entscheidung des Bauausschusses:

Siehe Stellungnahme bei „Landratsamt Miltenberg“.

VG Erfal, Zweckverband Erfalgruppe, Schreiben vom 05.12.2005:

Es bestehen keine Bedenken. Die Wasserleitung verläuft auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 760. Wie beim Kanal ist eine Abstimmung mit diesem Grundstückseigentümer notwendig.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Antragsteller mit Schreiben vom 21.12.2005 mitgeteilt. Eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers der Fl.Nr. 760 vom 28.12.2005 liegt vor.

Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen.

Der Bauausschuss fasst in seiner Sitzung vom 10.01.2006 den Satzungsbeschluss.

Die aufgrund der Stellungnahme des Straßenbauamtes notwendige redaktionelle Ergänzung bezüglich der Kreisstraße MIL 19 als Hinweis in der Legende wird vorgenommen.

Die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in die Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der Behörden werden mit Schreiben vom 24.01.2006 beantwortet.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.01.2006 in Kraft.

**Stadt Miltenberg, 03.11.2005,  
ergänzt am 24.01.2006**

  
B i e b a c h e r  
**1. Bürgermeister**



Anlage

Berechnung des Ingenieurbüros Eilbacher zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
vom 26.10.2005

# **ANLAGE zur Begründung vom 03.11.2005**

**Stadt Miltenberg**  
**Landkreis Miltenberg**

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Bauvorhaben auf einem Teilbereich der Flur Nr. 763 Gem. Schippach in Berndiel**

### **1. Allgemeines**

Das Bauvorhaben liegt am südwestlichen Ortsrand des Miltenberger Stadtteils Berndiel.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung möchte der Grundstückseigentümer der Flur Nr. 763 auf einem Teilbereich seines Grundstücks ein Wohnhaus mit Garage errichten.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird ein Baurecht für eine Wohneinheit geschaffen.

### **2. Allgemeiner Charakter**

Das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 615 m<sup>2</sup> liegt am nordöstlichen Rand der Flur Nr. 763, die insgesamt 3.397 m<sup>2</sup> groß ist.

Die Gesamtfläche der Flur Nr. 763 wird zur Zeit intensiv als Weide genutzt, die außerdem regelmäßig gemäht und gedüngt wird. Es befinden sich keinerlei Bäume oder Sträucher auf dem geplanten Baugrundstück.

Die Grenze des Naturparks Bayerischer Odenwald verläuft durch das Grundstück Flur Nr. 763. Für das Bauvorhaben sowie die Einbeziehungssatzung wird beim zuständigen Landratsamt Miltenberg die Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften der Naturparkverordnung gem. Art. 49 BayNatSchG beantragt.

### **3. Geplanter Eingriff**

Auf der Flur Nr. 763 wird entlang der Kreisstraße MIL 19 ein 22 m breites Grundstück abgetrennt, das 615 m<sup>2</sup> groß ist.

Hierauf entsteht ein Wohnhaus sowie eine Garage. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch bestehende Leitungen, an die angeschlossen werden kann, gesichert.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die Flur Nr. 760.

Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt bzw. auf dem Grundstück versickert.

Für Stellplätze sowie Zufahrten werden versickerungsfähige Beläge verwendet.

#### 4. **Biotope**

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befindet sich kein Biotop.

#### 5. **Bewertung**

In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung.

Es wird ausschließlich als Weidefläche genutzt, die bei Bedarf auch gemäht und gedüngt wird.

Durch seine Lage und Nutzung kann das Gebiet in Kategorie I ( geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ) eingeordnet werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Legende 0,35.

Somit kann Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, angenommen werden, der einen Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vorsieht.

Es wird der Kompensationsfaktor 0,5 gewählt, da es sich bei der zu beanspruchenden Fläche um eine intensiv genutzte Weidefläche handelt.

Weiterhin befinden sich weder Bäume noch Sträucher auf der zu überplanenden Fläche.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden angebracht:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,35
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, weiterhin wird die Nutzung von Regenwasseranlagen festgelegt.

#### 6. **Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Für das neue Baurecht ergeben sich folgende Flächen

$$615 \text{ m}^2 \times 0,5 = 308 \text{ m}^2$$

Für die Fläche des Bauvorhabens auf der Flur Nr. 763 wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 308 m<sup>2</sup> errechnet.

## 7. Gewählte Ausgleichsflächen

Auf der Flur Nr. 763 wird auf einem Teilbereich, der die Größe von 315 m<sup>2</sup> hat, eine Streuobstwiese angelegt.

Bei der Anlage von Apfel-, Birnen- und Süßkirschenhochstämmen soll ein Pflanzabstand von ca. 10 m, bei Pflanzungen von Pflaumen und Zwetschgenhochstämmen ein Abstand von ca. 8 m eingehalten werden.

Nach Pflanzung und Befestigung der Bäume soll eine Gras-/ Kräutermischung eingesät sowie ein Schutz vor Verbiss angebracht werden.

Weiterhin ist auf den notwendigen Nachschnitt zu achten, gegebenenfalls sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

Auf den Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist zu verzichten, die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden und so einen ungestörten Aufwuchs der Bäume zu gewährleisten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen notariell zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert werden.

## 8. Pflanzliste

Als heimisches Obst sollen die Sorten Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume und Zwetschge bevorzugt gepflanzt werden.

Die Bäume sollen an den im Plan gekennzeichneten Stellen gepflanzt werden. Die Pflege wird sich auf einen fachgerechten Schnitt in den ersten Wachstumsjahren reduzieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen sein.