



**S a t z u n g nach § 35 Abs. 6 BauGB
über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
im Bereich der Fl.Nrn. 829, 830, 831, 832, 859, 860, 861, 862, 865, 892 und 893
Gem. Breitendiel (Am Felsenkeller)**

Begründung

1. Anlass der Planung

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 830 Gem. Breitendiel mit dem vorhandenen Gebäude Am Felsenkeller 17 legten am 18.09.17 einen Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes sowie zum Neubau einer Garage vor. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauausschuss erteilte in seiner Sitzung vom 25.09.17 hierzu das gemeindliche Einvernehmen, wies aber ausdrücklich auf die Problematik des § 35 BauGB hin. Die Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Miltenberg teilte nach Prüfung mit, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 BauGB durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen werden müssen.

Daraufhin fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung am 06.11.17 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich um das betroffene Grundstück.

2. Planungsrechtliche Situation

Die von der Satzung ganz oder teilweise erfassten Grundstücke Fl.Nrn. 829, 830, 831, 832, 859, 860, 861, 862, 865, 892 und 893 Gem. Breitendiel befinden sich im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan sieht für Teile des Satzungsbereiches WA-Flächen vor bzw. es sind für Teilbereiche keine konkreten Ausweisungen getroffen.



Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab

3. Beschreibung des Geltungsbereiches und der städtebaulichen Konzeption

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Breitendiel: Fl.Nrn. 830 und 832 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 829, 831, 859, 860, 861, 862, 865, 892 und 893.

Die Grundstücke sind vom Ortsbereich Breitendiel kommend über die Greinbergstraße und die Straße „Am Felsenkeller“ zu erreichen.

Entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB handelt es sich um einen Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Durch die Satzung soll gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben ermöglicht werden.

Diesen Vorhaben soll nicht entgegengehalten werden können, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine Einzelfallprüfung zur Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt jeweils im Falle eines Bauantrages.

Der Flächennutzungsplan der Stadt enthält für den betroffenen Bereich keine Ausweisung bzw. sieht für Teilflächen eine WA-Ausweisung (Allgemeines Wohngebiet) vor (sh. Plan zu Punkt 2). Der Naturpark Bayer. Odenwald bzw. das Landschaftsschutzgebiet werden durch den Geltungsbereich nicht tangiert.

Das festgesetzte Biotop 6321-0174-001 liegt geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches, derzeit bebauten Bereiche sind jedoch nicht tangiert. Im Falle eines Bauantrags im Satzungsbereich ist dieser Punkt besonders zu beachten.

FFH- und SPA-Bereiche sind nicht betroffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet wird durch den Geltungsbereich der Satzung nicht tangiert.

Der Geltungsbereich verläuft außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Mud.

Das Landschaftsschutzgebiet, der Biotopbereich, die Überschwemmungsgrenze und die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes sind im der Satzung beigefügten Lageplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Satzungsbereiches wird gem. § 35 Abs. 6 Satz 7 BauGB im Einzelfall immer eine Prüfung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB erfolgen.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich die Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg sowie die Bundesstraße 469. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen.

4. Zulässigkeit der Satzung

Der Erlass einer Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den betroffenen Bereich ist zulässig, da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.

Es handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich des Stadtteils Breitendiel, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Vorhanden sind im Satzungsbereich vier Wohngebäude mit derzeit 11 Bewohnern sowie einige Nebengebäude. Der Geltungsbereich der Satzung wird um diesen Bestand herumgezogen.

Eine landwirtschaftliche Prägung ist somit nicht gegeben; vorherrschend ist vielmehr die Wohnnutzung.

Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, denn die Bebauung im Satzungsbereich ist bereits vorhanden. Konkrete Planungen liegen – wie unter Punkt 1 beschrieben – nur für das Anwesen Am Felsenkeller 17 vor. Hier soll der vorhandene Bestand großteils abgebrochen und neu aufgebaut werden. Der Geltungsbereich der Satzung ist unmittelbar um den vorhandenen Bestand gezogen. Möglich wäre also nur, dass innerhalb des Gebietes eine zusätzliche Bebauung entstehen könnte, die jedoch aufgrund des vorhandenen Platzes keine gravierende Änderung bedeuten würde.

Die Satzung ist entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Gebäude Am Felsenkeller 7 (Fl.Nr. 862) liegt innerhalb der WA-Flächen des Flächennutzungsplanes. Die weiteren Bestandsgebäude (Am Felsenkeller 11, 17 und 19) befinden sich in einem Bereich des Flächennutzungsplanes, der keine konkreten Festsetzungen enthält, sie grenzen jedoch unmittelbar an den WA-Bereich an. Neue städtebauliche Konflikte sind durch den Erlass der Satzung nicht zu erwarten.

Durch die Satzung werden entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes = FFH- und SPA-Gebiete) bestehen nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich.

Die in § 35 Abs. 3 BauGB erwähnten Umweltbelange werden im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Das festgesetzte Biotop 6321-0174-001 liegt geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches, derzeit bebauten Bereiche sind jedoch nicht tangiert. Im Falle eines Bauantrags im Satzungsbereich ist dieser Punkt besonders zu beachten.

FFH- und SPA-Bereiche sind nicht betroffen. Der Naturpark Bayer. Odenwald bzw. das Landschaftsschutzgebiet werden durch den Geltungsbereich nicht tangiert.

Das Landschaftsschutzgebiet und der Biotopbereich sind im der Satzung beigefügten Lageplan nachrichtlich gekennzeichnet. Im Falle eines Bauantrags im Satzungsbereich sind diese Punkte besonders zu beachten.

Gemäß der Forderung des Sachgebietes Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg werden auf der Grundlage der Potentialabschätzung der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom Juli 2018 (Anlage zur Begründung) folgende Festsetzungen als § 3 in den Satzungsentwurf eingetragen:

1. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gestattet.
2. Trockenmauern sind zu erhalten, sie sind in die künftige Planung zu integrieren.
3. Alle Strukturen, die für Reptilien (hier Zauneidechse und Schlingnatter) essentiell sind (Steinhaufen in sonniger Lage, Mauern mit Spaltensystemen, Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald (Säume), sind zu erhalten und in Planungen zu integrieren.
4. Vor jeglichen konkreten Eingriffen (z.B. Bebauung) ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

6. Erschließung

Straßenmäßig sind die Grundstücke im Geltungsbereich vom Ortsbereich Breitendiel kommend über die Greinbergstraße und die Straße „Am Felsenkeller“ zu erreichen.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden bzw. möglich.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt.

7. Hinweise zum Verfahren

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.17 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich um das betroffene Grundstück gefasst (sh. Punkt 1).

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich. Die Satzung bedarf keiner Genehmigung.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsentwurf mit Lageplan, Legende und Begründung liegt in der Zeit vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 öffentlich aus. Darauf und auf die Absicht des Satzungserlasses wird mit Bekanntmachung vom 16.05.2018 durch Aushang an der Amtstafel am 18.05.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg am 18.05.18 hingewiesen.

Eine längere Auslegungsfrist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten, da sich nur ein Feiertag innerhalb der Frist befindet. Zwar fällt auch eine Woche der Pfingstferien in die Auslegungsfrist, jedoch handelt es sich hier nicht um eine völlig neue und schwierige Planung mittels Bebauungsplan, sondern lediglich um die Festlegung des Geltungsbereiches für eine Außenbereichssatzung. Daher ist die Monatsfrist zur Beurteilung des Satzungsverfahrens und zur Abgabe von Stellungnahmen ausreichend.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 16.05.2018 zur Stellungnahme bis zum 28.06.2018 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Deutsche Bahn AG München, Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Essen für Ferngas Netzgesellschaft mbH, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Die zur Beteiligung der Bürger und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 04.07.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger gingen **keine Stellungnahmen** ein:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg, Schreiben vom 28.05.18 und 12.06.18

Schreiben vom 28.05.18: Zur Planung liegen seitens des ADBV keine Bedenken vor.
Schreiben vom 12.06.18:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Juni 2018. Die Hausnummer des Gebäudes von Flurstück 862 muss „HsNr. 7“ lauten. In der Karte wird HsNr. 4 angezeigt.
2. In Teilen des Geltungsbereichs der Satzung sind die Katastergrenzen nicht vermessen, abgemarkt und anerkannt.

Weitere Belange des ADBV werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung an der Darstellung des Geltungsbereiches bzw. dem Satzungstext ergibt sich dadurch nicht.

Hinweis zu Punkt 1: Es ist richtig, dass die Hausnummer für die Fl.Nr. 862 „7“ statt „4“ lauten muss. Mit Mail vom 29.11.17 wurde das Vermessungsamt seitens der Stadt darum gebeten, diesen Fehler im Katasterplan auszubessern. Bei der Erstellung des Plans am 15.05.18 war dies noch nicht geschehen. Mittlerweile wurde die Änderung durch das Vermessungsamt vorgenommen. Somit kann die Hausnummer – ohne eine nochmalige Auslegung nach sich zu ziehen – ausgebessert werden.

Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg, Schreiben vom 25.06.18

Teile des betroffenen Gebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Mud. Bedenken gem. Grundsatz 7.2.5 „Hochwasserschutz“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie Ziel 5.1 des Regionalplans Bayerischer Untermain können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ggf. mit Auflagen dem Vorhaben zustimmen.

Darüber hinaus werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserschutz: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der kleine Teilbereich des Überschwemmungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Dies macht eine nochmalige Auslegung der Satzung erforderlich.

Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 20.06.18

Teile des betroffenen Gebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Mud. Bedenken gem. Grundsatz 7.2.5 „Hochwasserschutz“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie Ziel 5.1 des Regionalplans Bayerischer Untermain können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ggf. mit Auflagen dem Vorhaben zustimmen.

Darüber hinaus werden keine Einwände erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserschutz:
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der kleine Teilbereich des Überschwemmungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Dies macht eine nochmalige Auslegung der Satzung erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 19.06.18:

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses und Neubau einer Garage geschaffen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird hierzu Folgendes mitgeteilt:

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung der vorhandenen Bebauung erfolgt durch den Anschluss an die öffentlichen Netze. Dies muss auch zukünftig sichergestellt werden.

Das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwassergewinnung wird nicht berührt.

Im Westen und Nordwesten reicht der Geltungsbereich in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mud hinein. Die Darstellung der Überschwemmungsgrenze entspricht der Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.06. Es muss gewährleistet werden, dass im Überschwemmungsgebiet keine Maßnahmen durchgeführt werden, die zu einer Inanspruchnahme von Retentionsraum führen. Insoweit sind dort insbesondere die Errichtung von Gebäuden sowie Auffüllungen auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung ist in die Satzung mit aufzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserschutz:
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der kleine Teilbereich des Überschwemmungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Dies macht eine nochmalige Auslegung der Satzung erforderlich.

Ansonsten werden die Ausführungen werden Kenntnis genommen. Eine Änderung an der Darstellung des Geltungsbereiches bzw. dem Satzungstext ergibt sich dadurch nicht.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.06.18

Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im jeweiligen Bauantragsverfahren zu beachten.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 14.06.18

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 830, Gemarkung Breitendiel, legte einen Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes sowie zum Neubau einer Garage vor. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung durch den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan sieht für Teile des Satzungsgebietes WA-Flächen vor bzw. es sind für Teilbereiche keine konkreten Ausweisungen getroffen. Daraufhin fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung am 6. November 2017 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich um das betroffene Grundstück.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

„Gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben i.S.d. Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“

Wie auf Seite 3 der Begründung dargelegt, sind die Voraussetzungen einer Außenbereichssatzung hier erfüllt. Es handelt sich hier um einen bebauten Bereich im Außenbereich, des Stadtteils Breitendiel, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung (vier Wohngebäude mit derzeit 11 Bewohnern) von einigem Gewicht vorhanden ist. Eine Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, denn der Geltungsbereich wird um die bereits bestehende Bebauung herumgezogen. Es soll lediglich für das Anwesen „Am Felsenkeller 17“ Umbaumaßnahmen sowie der Neubau einer Garage ermöglicht werden. Die Satzung ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg ist der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung teilweise als WA-Fläche dargestellt, teilweise jedoch im Bereich der von der Genehmigung ausgeschlossenen WA-Flächen. Lt. Urteil des BVerwG vom 18. August 2005 – 4 C 13/04 weisen Flächen im Außenbereich, ohne qualifizierte Standortzuweisungen, nur die ohnehin nach dem Willen des Gesetzes in erster Linie zukommenden Funktion als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft – und dadurch zugleich auch der allgemeinen Erholung – zu. Da eine Teilfläche von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Regierung von Unterfranken ausgenommen wurde und letztendlich bis heute nicht anderweitig durch eine qualifizierte Darstellung der Art der baulichen Nutzung überplant wurde, wird hier kein Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan gesehen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt den Erlass einer Außenbereichssatzung für den o.g. Bereich. Bei dem Verfahren entfallen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung. Die Schutzgebietskulisse ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Aussage in der Begründung (Seite 4, Nr. 5) der Stadt Miltenberg, dass im Rahmen der Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB keine Prüfung des Artenschutzes notwendig sei, ist nicht richtig. Ein Bauleitplan, der nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote umgesetzt werden kann, verstößt gegen das Gebot der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und ist somit "vollzugsunfähig", d.h. unwirksam. Grundsätzlich gilt, dass der Artenschutz als strikt geltendes Recht einer Abwägung nicht zugänglich ist.

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden, ggf. notwendige CEF (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu bestimmen, benötigt die Untere Naturschutzbehörde eine Aussage eines Fachplaners bezüglich einer möglichen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten sowie nach § 54 Abs. 2 BNatSchG besonders und streng geschützter Arten (betrifft hier u.a. Fledermäuse, Reptilien und Vögel). Es gilt zu beachten, dass auch die Lebensstätten/Ruhestätten/Fortpflanzungsstätten oben benannter Arten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) als gesetzlich geschützt gelten (Trockenmauern, Höhlen, Höhlenbäume, Spaltenquartiere).

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren neben waldrandähnlichen Gehölzstrukturen z.T. große Trockenmauern, ein z.T. offener Felsenkeller, sowie strukturreiche Kleingartenanlagen/Vorgärten. Aus Sicht des Naturschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen von künftigen Baufeldfreistellungen/Abrisstätigkeiten zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt. In erfolgter Ortseinsicht am 25. Mai 2018 wurde eine sich sonnende Ringelnatter vor dem Felsenkeller beobachtet (vorgelagerte Trockenmauer).

Dem Vorhaben kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Es sind noch folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Vorlage einer Potentialabschätzung der möglicherweise betroffenen besonders- und streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten sowie nach § 54 Abs. 2 BNatSchG besonders- und streng geschützten Arten durch einen Fachplaner.
2. Planung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten und Benennung dieser Maßnahmen in der Begründung/textlichen Festsetzung der Satzung.
3. Wenn nötig Vorschläge für geeignete CEF-Maßnahmen (unter Rücksprache mit Unteren Naturschutzbehörde).

Abwägungsentscheidung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt kann auf die geforderten Abschätzungen nicht verzichtet werden, auch wenn es sich hier nicht um einen Bebauungsplan, sondern lediglich eine Außenbereichssatzung handelt. Daher wurde das Büro ÖAW, Würzburg, gebeten, ein Angebot für eine Potentialabschätzung abzugeben.

Die Satzung kann daher noch nicht endgültig beschlossen werden.

C) Immissions- und Bodenschutz

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Gemarkung Breitendiel sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG) verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Ggfs. muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den geplanten Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich die Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg sowie die Bundesstraße 469.

Die Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg ist ca. 58 m von dem nächstgelegenen Wohnhaus im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entfernt. Die Geltungsbereichsline reicht bis auf ca. 39 m an die Bahnlinie heran.

Falls Gebäude näher als 40 - 50 m am nächsten Gleis einer Bahnlinie vorgesehen sind, ist gemäß Bayer. Landesamt für Umweltschutz auch der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall (vgl. DIN 4150, Bl. 2 und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen oder der Erteilung von Einzelbauvorhaben sollten daher ggf. entsprechende Gutachten (Erschütterungsmessung mit Meßgeräten nach der Norm DIN 45669, Teil 1 und dem Meßverfahren gemäß den Normen DIN 45669, Teil 2/3 bzw. in der Neu-fassung Teil 2 - Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und Teil 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls nach VDI 2058 Bl. 1) erstellt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte durch die vorgesehene Außenbereichssatzung nicht die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude näher an die Bahnlinie heranzurücken. Sollte dies doch erfolgen bzw. ermöglicht werden, so ist aus Sicht des Immissionsschutzes ein Schall-technisches Gutachten und bei einem Heranzurücken näher als 40 - 50 m an die Bahnlinie auch ein entsprechendes Erschütterungsgutachten zu erstellen.

Abwägungsentscheidung:

Es ist nicht vorgesehen, durch die Außenbereichssatzung Wohngebäude näher an die Bahnlinie heranzurücken.

Bei einer Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan. Es wird durch diese Satzung lediglich die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, an den vorhandenen Gebäuden Veränderungen vorzunehmen oder innerhalb des Geltungsbereiches neue Gebäude zu errichten. Dies kann auch dem Satzungstext entnommen werden.

Entsprechend dem Gesetzestext des § 35 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Auch unter Punkt 4 der Begründung ist dargelegt, dass der Geltungsbereich der Satzung unmittelbar um den vorhandenen Bestand gezogen ist. Es handelt sich nach wie vor um Außenbereich nach § 35 BauGB. Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages erfolgt im konkreten Antragsverfahren nach § 35 BauGB, auch im Hinblick auf eventuell erforderliche schalltechnische Gutachten oder Erschütterungsgutachten.

Zudem wird die Vorlage eines Erschütterungs-Messgutachtens im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht für erforderlich und zweckmäßig gehalten, weil eine Analyse ohne Kenntnis des konkret beabsichtigten Bauvorhabens und dessen konstruktiver Details allenfalls ungenaue Erkenntnisse bringen würde.

Der seitens des Immissionsschutzes angesprochene Belange wird zwar in die Abwägung eingestellt, jedoch nicht als so gravierend angesehen, dass eine kostenintensive Messung oder alternativ eine verbindliche Verpflichtung, eine solche Messung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, für erforderlich erachtet wird.

Angesichts der bereits jetzt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung möglichen bzw. bereits genehmigten Bebauung in der Nähe der Bahnlinie werden keine Anhaltspunkte gesehen, die eine Bebauung innerhalb der Geltungsbereichsgrenze der Satzung unmöglich machen würden. Im ungünstigsten Fall könnte jedenfalls einer möglichen Beeinträchtigung durch Erschütterung durch entsprechende konstruktive, bautechnische Vorkehrungen begegnet werden.

Der – eventuell – vorliegende Konflikt zwischen bahnbedingten Erschütterungen und künftiger Bebauung im Geltungsbereich der Satzung kann deshalb in die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verlagert und dann gelöst werden.

Es liegt kein schwerwiegender Gesichtspunkt vor, der dazu zwingen würde, dem späteren Bauherrn durch die bereits im Satzungsverfahren durchgeführte Erschütterungsmessung eigene Aufwendungen zu ersparen oder diesen bereits jetzt generalisierend hinsichtlich der – eigenen – Messungen zu binden. Es kann nicht Aufgabe des Satzungsgebers sein, dem Bauherrn alle erdenklichen Risiken abzunehmen bzw. diesen in seiner Entscheidungsfreiheit einzuschränken, zumal die seitens des Immissionsschutzes befürchtete Gefährdung der Bausubstanz durch Erschütterungen wegen der Nähe zu den Bahnanlagen ohne Schwierigkeiten erkennbar ist. Zudem befinden sich auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung bereits Gebäude. Die Problematik sollte daher hinreichend bekannt sein.

Der Schutzbereich der diesbezüglich wahrzunehmenden Amtspflichten umfasst im Übrigen nur die Abwehr von Gesundheitsgefahren. Der Bundesgerichtshof hat dies u.a. in seiner Rechtsprechung zur Altlasten-Problematik wiederholt bestätigt: „Der Schaden, den die Kläger erlitten haben, ist indessen nur insoweit ersatzfähig, als er in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflicht fällt. Damit sind (nur) solche Schäden

gemeint, bei denen eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefährdung besteht, die – anders ausgedrückt – dadurch verursacht werden, dass die vom Boden ausgehende Gefahr zum völligen Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit der errichteten oder noch zu errichtenden Wohnungen führt ...“ (BGH, Urteil vom 14.10.1993 – III ZR 156/92).

Die Herstellung der Standfestigkeit eines Gebäudes fällt dagegen in den (ausschließlichen) Verantwortungsbereich des Eigentümers. Es ist grundsätzlich nicht Zweck der Außenbereichssatzung, den Grundstückseigentümern Baugrundrisiken abzunehmen. Die Stadt erzeugt mit dem Erlass der Außenbereichssatzung kein allgemeines Vertrauen dahin, dass das betreffende Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist. Daher hat die Rechtsprechung eine Ersatzpflicht bei Aufwendungen, die z.B. nicht durch Giftstoffbelastung, sondern aus sonstigen Gründen, insbes. wegen mangelnder Standfestigkeit, für die Baureifmachung erforderlich werden können, stets verneint. Entsprechendes muss auch für Maßnahmen gelten, die getroffen werden können oder müssen, um Schäden durch bahnbedingte Erschütterungen zu verhindern. Der seitens des Immissionsschutzes angesprochene, unter Umständen eintretende, Konflikt ist dann jedenfalls deshalb nicht relevant für die Satzung, weil die Lösung problemlos den Planbetroffenen überlassen werden kann.

D) Wasserschutz

Teile des Plangebietes (nordwestliche Ecke der Fl. Nr. 862 und Teilfläche der Fl. Nr. 859, Gemarkung Breitendiel) liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mud (Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006, Az. 43-645-01).

Grundsätzlich ist Bauleitplanung im Außenbereich in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Für die vorgelegte Bauleitplanung wäre somit eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. In dem Antrag wäre darzulegen, dass die im § 78 Abs. 2 genannten 9 Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden.

Aus der vorgelegten Planung ist nicht ersichtlich, welche Nutzung auf den Flächen im Allgemeinen und insbesondere auf den Flächen im Überschwemmungsgebiet geplant ist. Sollte es sich im Überschwemmungsgebiet nur um Grünflächen, bzw. um Flächen ohne nennenswerte Bebauung handeln, ist dies in der Planung darzustellen. Um eine erforderliche Ausnahmegenehmigung ausschließen zu können, besteht weiterhin die Möglichkeit, den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mud zu fassen. Dann entfällt die Genehmigungspflicht nach § 78 Abs. 2 WHG.

Das Trinkwasserschutzgebiet des Tiefbrunnen Todswiesen, Breitendiel, ist nicht tangiert.

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

Abwägungsentscheidung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird der kleine Teilbereich des Überschwemmungsgebietes aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Dies macht eine nochmalige Auslegung der Satzung erforderlich.

E) Brandschutz (Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 25.05.18)

Die Löschwasserversorgung wird bei der vorhandenen Bebauung sowie der geplanten, wenn diese die Ausmaße der jetzigen Gebäude nicht überschreitet, mit 800 Litern / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt.

Werden Gebäude geschaffen, die eine Rettungshöhe höher als 8 Meter erfordern, sind Flächen für die Feuerwehr (Aufstellung einer Drehleiter) vorzusehen, hierbei ist das Merkblatt der Obersten Baubehörde „Flächen für die Feuerwehr“ eingeführt in Bayern zu beachten.

Weitere Erinnerungen werden derzeit nicht erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Gemäß telefonischer Abstimmung zwischen H. Henn und Kreisbrandrat Lebold am 19.06.18 ist die Löschwasserversorgung gesichert. Die festgelegte Versorgung mit 800 Litern / Minute für 2 Stunden ist innerhalb eines Bereiches von 300 m um den Geltungsbereich gegeben. Die Entnahme erfolgt aus der Mud (300 m-Bereich) sowie mit 500 l aus dem Trinkwassernetz.

Die Hinweise zur Rettungshöhe sind im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.

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 betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Ordnungsamt, H. Lauth, Mail vom 07.06.18

Die Zufahrt ist grundsätzlich für Einsatzfahrzeuge problematisch aufgrund des engen Bahnübergangs im Bogen rechts Richtung Weilbach und der dann folgenden engen Straße (Rad- und Wirtschaftsweg). Größere Löschfahrzeuge haben dort Anfahrtsprobleme. Weiterhin ist die Zufahrt bei den bekannten häufigen und sich schnell aufbauenden Mud-Hochwässern gefährdet. Ich bezweifle, ob somit die Erschließung gesichert ist. Deshalb sollten hier keine Neubauten geschaffen werden.

Weiterhin bitte ich die Höhe des Gebäudes zu beachten. In Breitendiel hat die Feuerwehr keine Drehleiter, sondern nur tragbare Leitern. Die Feuerwehr Miltenberg kann die Hilfsfrist dort nicht erfüllen. Somit ist auszuschließen, dass insbesondere aufgrund der Gebäudehöhe, zwingend weitere Fahrzeug bei der FF Breitendiel zu stationieren sind. Auf die Fachinformation Rettungsmöglichkeiten Feuerwehr, Leitern, dem Bauamt übermittelt, wird verwiesen.

Über die Löschwasserversorgung wird leider keine Aussage getroffen. Die ist meines Erachtens Teil der Erschließung und von der Stadt zu prüfen und nicht an die EMB zu verweisen.

Abwägungsentscheidung:

Bei einer Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan. Es wird durch diese Satzung lediglich die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, an den vorhandenen Gebäuden Veränderungen vorzunehmen oder innerhalb des Geltungsbereiches neue Gebäude zu errichten. Dies kann auch dem Satzungstext entnommen werden.

Entsprechend dem Gesetzestext des § 35 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Auch unter Punkt 4 der Begründung ist dargelegt, dass der Geltungsbereich der Satzung unmittelbar um den vorhandenen Bestand gezogen ist. Möglich wäre also nur, dass innerhalb des Gebietes eine zusätzliche Bebauung entstehen könnte, die jedoch aufgrund des vorhandenen Platzes keine gravierende Änderung bedeuten würde.

Es handelt sich nach wie vor um Außenbereich nach § 35 BauGB. Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages erfolgt im konkreten Antragsverfahren nach § 35 BauGB, auch im Hinblick auf die gesicherte Erschließung.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes / Kreisbrandinspektion). Ein Verweis an die EMB ist nicht erfolgt.

Deutsche Bahn AG, München, Schreiben vom 05.06.18

Durch die Außenbereichssatzung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Prüfung von immissionsschutzrechtlichen Fragen erfolgt im konkreten Bauantragsverfahren.

Eisenbahnbundesamt, Nürnberg, Schreiben vom 20.06.18

Gegen den Erlass einer Außenbereichssatzung im Stadtteil Breitendiel (Felsenkeller) durch die Stadt Miltenberg bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass der Eisenbahnbetrieb auf der westlich daran vorbeiführenden Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg durch mögliche spätere Baumaßnahmen oder auch sonstige Nutzungen, sowie auch durch mögliche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass der gegenständlichen Außenbereichssatzung bzw. die Anwohner im Bereich „Am Felsenkeller“ die aus dem Bahnbetrieb der eben angesprochenen Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Prüfung von immissionsschutzrechtlichen Fragen erfolgt im konkreten Bauantragsverfahren. Die Beteiligung der DB AG hat stattgefunden (sh. oben).

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt / Abwasserzweckverband Main-Mud / Bayer. Bauernverband Würzburg / Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt / PLEDOC Ferngas Nordbayern GmbH, Essen /

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt / Sachgebiete Entwässerung, Beitragsrecht und Forstabteilung.

Die seitens des Sachgebiets Naturschutz des Landratsamtes geforderte Potentialabschätzung wurde durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW im Juli 2018 erstellt. Daraufhin wurde eine Stellungnahme des Landratsamtes hierzu angefordert.

Diese Stellungnahme des **Sachgebiets Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg vom 11.09.18** wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 15.10.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Stellungnahme:

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, wenn die folgenden Auflagen festgesetzt werden:

1. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gestattet.
2. Trockenmauern sind zu erhalten, sie sind in die künftige Planung zu integrieren.
3. Alle Strukturen, die für Reptilien (hier Zauneidechse und Schlingnatter) essentiell sind (Steinhaufen in sonniger Lage, Mauern mit Spaltensystemen, Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald (Säume), sind zu erhalten und in Planungen zu integrieren.
4. Vor jeglichen konkreten Eingriffen (z.B. Bebauung) ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

Begründung: Die geforderte Potentialabschätzung wurde vorgelegt. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist nicht mit unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Für die gesetzlich geschützten Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Vögel sowie Ampferpflanzen können jedoch bei Durchführung konkreter Einzelbauvorhaben (Baufelderschließung/Abrisstätigkeiten) Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sein. Um dies auszuschließen zu können, benötigt der amtliche Naturschutz jeweils eine aktuelle artenschutzrechtliche Prüfung von einem Fachplaner (Biologe, Landschaftsplaner oder Landschaftsökologe). Es ist auszuschließen, dass besonders- und streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten sowie nach § 54 Abs. 2 BNatSchG besonders- und streng geschützten Arten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Evtl. sind dann im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass es durch die geplanten Vorhaben zur Erfüllung des Verbotstatbestandes der § 44 Abs.1 Nrn. 1-3 BNatSchG kommen kann. In diesem Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Zu-ständig für deren Erteilung ist die Höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken. Ob diese Genehmigung erteilt werden kann, ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig. Eine Prognose hierzu kann nicht abgegeben werden.

Abwägungsentscheidung:

Folgende Festsetzungen werden in den Satzungsentwurf übernommen:

1. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gestattet.

2. Trockenmauern sind zu erhalten, sie sind in die künftige Planung zu integrieren.

3. Alle Strukturen, die für Reptilien (hier Zauneidechse und Schlingnatter) essentiell sind (Steinhaufen in sonniger Lage, Mauern mit Spaltensystemen, Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald (Säume), sind zu erhalten und in Planungen zu integrieren.

4. Vor jeglichen konkreten Eingriffen (z.B. Bebauung) ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

Durch die Beschlusslage in den Sitzungen des Bauausschusses vom 04.07.18 und 15.10.18 ergeben sich folgende Änderungen am Entwurf der Außenbereichssatzung:

- Neuer § 3 mit den o.g. Punkten 1-4;
- Der bisherige § 3 wird zu § 4;
- Berichtigung der Hausnummer auf Fl.Nr. 862 Gem. Breitendiel;
- Änderung des Geltungsbereichs durch Anpassung an die Überschwemmungsgrenze;
- Ergänzung der Verfahrensvermerke.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung vom 04.07.18 und 15.10.18 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Gemäß den Beschlüssen des Bauausschusses vom 04.07.18 und 15.10.18 wird das Verfahren nach entsprechender Überarbeitung der Satzung und Begründung mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

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

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

Der Satzungsentwurf mit Lageplan, Legende und Begründung liegt in der Zeit vom 07.11.2018 bis 21.11.2018 öffentlich aus. Darauf wird mit Bekanntmachung vom 26.10.2018 durch Aushang an der Amtstafel am 30.10.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg am 30.10.18 hingewiesen.

Eine längere Auslegungsfrist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten, da sich kein Feiertag innerhalb der Frist befindet, es sich bereits um die zweite Beteiligung handelt und die Änderungen gegenüber der ersten Beteiligung überschaubar sind. Daher ist die zweiwöchige Frist zur Beurteilung des Satzungsverfahrens und zur Abgabe von Stellungnahmen ausreichend.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 26.10.18 zur Stellungnahme bis zum 21.11.2018 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Deutsche Bahn AG München,

Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Essen für Ferngas Netzgesellschaft mbH, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Die zur Beteiligung der Bürger und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.12.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger gingen **keine Stellungnahmen** ein:

Deutsche Bahn AG München, Schreiben vom 13.11.18:

Gegen die Außenbereichssatzung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägungsentscheidung:

Wird – wie auch die inhaltsgleiche Stellungnahme zur ersten Auslegung – ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Fragen erfolgt im konkreten Bauantragsverfahren.

Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Schreiben vom 16.11.18:

Bezüglich des Erlasses einer Außenbereichssatzung im Stadtteil Breitendiel Am Felsenkeller wird auf die Stellungnahme vom 20.06.18 verwiesen, die auch weiterhin Gültigkeit hat.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 20.06.18 wurde in der Sitzung vom 04.07.18 abgewogen und entschieden. Diese Entscheidung (die Stellungnahme wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen, die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Fragen erfolgt im konkreten Bauantragsverfahren) gilt weiterhin.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 13.11.2018:

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 830, Gemarkung Breitendiel, legte einen Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes sowie zum Neubau einer Garage vor. Das

Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung durch den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan sieht für Teile des Satzungsbereiches WA-Flächen vor bzw. es sind für Teilbereiche keine konkreten Ausweisungen getroffen.

Darauffin fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung am 6. November 2017 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich um das betroffene Grundstück.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Landratsamt Miltenberg darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung einer möglichen Betroffenheit des Artenschutzes die Einschaltung eines Fachplaners (Potenzialabschätzung) erforderlich sei. Erst nach Vorlage dieser Potentialabschätzung könne eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden. Da eine Teilfläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mud liegt, sei hierfür eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Alternativ bestünde die Möglichkeit, den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in diesem Bereich zu reduzieren.

Aufgrund dieses Sachverhaltes ist eine erneute verkürzte Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 beteiligte die Stadt Miltenberg das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange und bat um eine erneute Stellungnahme bis spätestens 21. November 2018.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit dem o.g. Erlass einer Außenbereichssatzung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem o.g. Erlass einer Außenbereichssatzung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis. Die geforderten artenschutzrechtlichen Auflagen wurden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

C) Immissionsschutz

Die Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg ist ca. 58 m von dem nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entfernt. Die Geltungsbereichsline reicht bis auf ca. 39 m an die Bahnlinie heran. In der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 14. Juni 2018 wurde Folgendes ausgeführt:

„Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte durch die vorgesehene Außenbereichssatzung nicht die Möglichkeit geschaffen werden Wohngebäude näher an die Bahnlinie heranzurücken. Soll dies doch erfolgen bzw. möglich sein, so sollte aus der Sicht des Immissionsschutzes ein Schalltechnisches Gutachten erstellt werden und bei einem Heranrücken näher als 40 - 50 m an die Bahnlinie auch ein entsprechendes Erschütterungsgutachten erstellt werden.“

Nach Aussage der Stadt Miltenberg (Sitzungsniederschrift) ist es nicht vorgesehen, durch die Außenbereichssatzung Wohngebäude näher an die Bahnlinie heranzurücken. Weiter führt die Stadt Miltenberg aus: „Auch unter Punkt 4 der Begründung ist dargelegt, dass der Geltungsbereich der Satzung unmittelbar um den vorhandenen Bestand gezogen ist. Es handelt sich nach wie vor um Außenbereich nach § 35 BauGB. Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages erfolgt im konkreten Antragsverfahren nach § 35 BauGB, auch im Hinblick auf eventuell erforderliche schalltechnische Gutachten oder Erschütterungsgutachten.“

Bei Einbeziehung dieser Gesichtspunkte bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

D) Wasserschutz

Die Geltungsbereichsgrenze der Außenbereichssatzung liegt nun außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mud. Aus wasserrechtlicher Sicht entfällt somit die Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

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

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Das WWA Aschaffenburg wurde selbstverständlich am Verfahren beteiligt.

Keine Einwendungen erhoben haben: PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde Regierung von Unterfranken Würzburg, AZV Main-Mud, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Sachgebiete Ordnungsamt, Beitragsrecht, Entwässerung und Forst, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der Bauausschuss beschließt daraufhin aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.18 (GVBl. S. 260), die Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich mit folgendem Inhalt:

§ 1: Diese Satzung gilt für die folgenden Grundstücke der Gemarkung Breitendiel: Fl.Nrn. 830 und 832 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 829, 831, 859, 861, 862, 860, 865, 892 und 893. Der Geltungsbereich im Außenbereich der Gemarkung Breitendiel ist auf dem beigegeführten Lageplan (M 1:1000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2: Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3: Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Trockenmauern sind zu erhalten und in die Planungen zu integrieren. Alle Strukturen, die für Reptilien (hier Zauneidechse und Schlingnatter) essentiell sind (Steinhaufen in sonniger Lage, Mauern mit Spaltensystemen, Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald -Säume-), sind zu erhalten und in die Planungen zu integrieren. Vor jeglichen konkreten Eingriffen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 4: Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die zur Beteiligung der Behörden nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden beantwortet. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage vom 10.12.18 ergänzt.

Stadt Miltenberg

Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich „Am Felsenkeller“

Die Satzung wird gem. § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 mit der amtlichen Bekanntmachung am 10.01.19 in Kraft treten.

Stadt Miltenberg, 16.05.2018
ergänzt am 29.10.18 und am 08.01.19



Huhn, 2. Bürgermeister



Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Potentialabschätzung - der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom Juli 2018