



**Bebauungsplan „Rainlein“;
Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3,
1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche) Gemarkung Miltenberg**

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 3 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bereich zwischen den Straßen „Am Römerwall“, „Setzgasse“ und „Obere Walldürner Straße“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rainlein“ wurden in den letzten Jahren bereits mehrfach Anträge auf Einplanung weiterer Baurechte gestellt. Der Versuch, das Gebiet insgesamt und auch die der Stadt gehörenden Flächen zwischen den Straßen und den Privatgrundstücken neu zu ordnen scheiterte bisher. Interesse an der Einplanung von neuen Baurechten besteht nunmehr lediglich bei den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 1232, 1217/1 und 1217/3 Gemarkung Miltenberg.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 26.02.18 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ zur Eintragung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 1232 und 1217/3 Gem. Miltenberg beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1217/1 Gem. Miltenberg wurde dieser Beschluss in der Sitzung am 01.04.19 erweitert und die Eintragung eines zusätzlichen Baurechtes auch auf diesem Grundstück beschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Rainlein“ ist seit 12.03.1970 rechtskräftig und wurde seither in verschiedenen Bereichen mehrmals geändert. Zumeist wurden dabei neue Baurechte geschaffen oder alte Baurechte auf den aktuellen Stand gebracht.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 (Teilfläche), 1217/1, 1217/3, 1232, 1232/1 und 2555 (Teilfläche) Gemarkung Miltenberg. Die Grundstücke befinden sich im Bereich zwischen den Straßen „Am Römerwall“, „Setzgasse“ und „Obere Walldürner Straße“.

In der Umgebung sind entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Wohngebäude vorhanden.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

Soweit in der Änderungslegende nichts Anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gemäß Absprache mit dem Landratsamt werden die betroffenen Grundstücke jeweils mit einer eigenen Geltungsbereichsmarkierung umschlossen.

Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen etc. ergibt sich eine maximale GRZ von 0,45.

Bisher war die GRZ gemäß der damals geltenden BauNVO 1962 für ein und zwei Vollgeschosse mit 0,4 und für drei Vollgeschosse mit 0,3 angesetzt. Die aktuelle BauNVO lässt eine GRZ von maximal 0,4 zu. Gefolgt wird mit der Festsetzung von 0,3 der bisher gültigen Regelung, wobei sich durch die Geltung der neuesten BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen etc. eine GRZ von 0,45 ergibt. Für die drei mit Baurechten belegten Grundstücke Fl.Nrn. 1217/1, 1217/3 und 1232 Gem. Miltenberg mit einer Gesamtgröße von 3.445 m² ergibt sich eine GRZ von 1.033,50 m² (x 0,3) bzw. 1.550,25 m² (x 0,45). Unter Einbeziehung der drei Zufahrtsbereiche auf den Fl.Nrn. 1217, 1232/1 und 2555 (insgesamt dann ca. 3.963 m²) ergibt sich eine maximale GRZ von insgesamt ca. 1.784 m² (x 0,45). Dies befindet sich im Rahmen der maximal zulässigen Werte der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.

Bisher war die GFZ gemäß der damals geltenden BauNVO 1962 für ein Vollgeschoss mit 0,4, für zwei Vollgeschosse mit 0,7 und für drei Vollgeschosse mit 0,9 angesetzt. Die aktuelle BauNVO lässt eine GFZ von maximal 1,2 zu. Gefolgt wird mit der Festsetzung von 0,9 der bisher gültigen Regelung. Für die drei mit Baurechten belegten Grundstücke Fl.Nrn. 1217/1, 1217/3 und 1232 Gem. Miltenberg mit einer Gesamtgröße von 3.445 m² ergibt sich eine GFZ von 3.100,50 m². Dies befindet sich im Rahmen der maximal zulässigen Werte der BauNVO.

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse beträgt U+E+D (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Auf den Grundstücken sind bisher keine Baurechte eingetragen. Die Anzahl der Vollgeschosse im gültigen Bebauungsplan „Rainlein“ ist unterschiedlich festgesetzt. Im betroffenen Quartier zwischen den drei genannten Straßen sind die Festsetzungen „U+E+D“, „U+E“ und „E“ (Dachausbau möglich) vorhanden. Die Festsetzung der Vollgeschosse passt sich somit dem vorhandenen Bestand an.

Ein Kniestock war nur bei „U+E+D“ zulässig, ansonsten war ein solcher nicht zulässig. Daher wird entsprechend der bisherigen Regelung keine Festsetzung zum Kniestock getroffen.

Die maximale Wandhöhe wird – bezogen auf das natürliche Gelände - unterschiedlich festgesetzt. Dabei wurden die möglichen Dachformen und Dachneigungen berücksichtigt. Für Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° wird die Wandhöhe auf 8,50 m talseits und 6,50

m bergseits festgelegt. Für Gebäude mit einer Dachneigung über 15° beträgt die Wandhöhe maximal 6,00 m talseits.

Bisher waren im betroffenen Quartier für die unterschiedlichen Vollgeschossfestsetzungen verschiedene maximale Traufhöhen vorgegeben. Bei „E“ waren dies 3,50 m, bei „U+E“ 6,00 m talseits und bei „U+E+D“ 6,00 m talseits. Allerdings bezog sich dies ausschließlich auf die Ausführung von Satteldächern. Andere Dachformen waren nicht zulässig.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt nach wie vor die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise. Grundsätzlich möglich sind damit mit seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der maximalen GRZ/GFZ-Zahlen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken wird mittels Baugrenzen dargestellt. Für Garagen und Carports werden eigene Flächen ausgewiesen und beschrieben. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies entspricht der Festsetzung im bisher gültigen Bebauungsplan.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Bisher waren keine speziellen Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, damit waren diese außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist mittlerweile überholt und wird daher für den Änderungsbereich dem heute üblichen Stand, wonach Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. auf Wohnbaugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen die Regel sind, angepasst.

4.3 Abstandsregelung

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

4.4 Gestaltungsvorschriften

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind sowohl für Haupt- und Nebengebäude als auch für Garagen und Carports frei bestimmbar.

Gauben sind allgemein zulässig, wobei die Gaubenlänge maximal 1/3 der Traufenlänge betragen darf.

Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen in verschiedenen älteren Bebauungsplänen der Stadt zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei zu lassen. Zuletzt wurde als erster Schritt die Legende des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ entsprechend geändert. Diese Änderung ist am 07.08.19 in Kraft getreten. Derzeit wird die Legende des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ entsprechend geändert. Damit soll den Grundstückseigentümern und Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Gauben bewegt sich im Rahmen der bisherigen Festsetzung, wobei die bisher geltenden weiteren Detailregelungen zur Mindestdachneigung, zum Fensteröffnungsmaß, zur Brüstungshöhe und zu First und

Mauerngrund nicht mehr gelten sollen, um auch hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

4.5 Stellplätze, Garagen, Erschließung

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

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1232 erfolgt von der Straße „Am Römerwall“ aus über eine bereits mit einer Breite von 4,22 m bestehende und in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1232 Gem. Miltenberg beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 1232/1 Gem. Miltenberg. Klarstellend ist im Planteil entsprechend der Festsetzung in der Legende eingetragen, dass die Mindestbreite der privaten Zufahrt 3,50 m betragen muss.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/3 erfolgt von der Setzgasse aus über eine in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1217/3 Gem. Miltenberg beschriebene Teilfläche mit der Fl.Nr. 1217 Gem. Miltenberg. Im Planteil ist entsprechend der Festsetzung in der Legende eingetragen, dass die Mindestbreite der privaten Zufahrt 3,50 m betragen muss.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1232 und 1232/1 sind derzeit identisch. Ebenso verhält es sich für die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Erschließung des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/1 erfolgt von der Oberen Walldürner Straße aus. Die vorhandene Böschung zwischen der tatsächlichen Straßenfläche und dem Privatgrundstück (Teilfläche Fl.Nr. 2555) wird dem Privatgrundstück zugeschlagen und im Zuge des Verfahrens durch den Eigentümer der Fl.Nr. 1217/1 erworben.

4.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bewertung der Büros ÖAW Würzburg vom 12.08.19 und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg vom 14.10.19 werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind in der Umgebung für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils ein Nistkasten und ein Fledermauskasten pro entfallendem Höhlenbaum anzubringen.

Die Ast- bzw. Stammabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und an geeigneter Stelle auszubringen (in Bäume aufhängen). Sofern dies nicht möglich ist, ist jeweils ein zusätzlicher Fledermauskasten auszubringen.

Zusätzlich ist für jeden entfallenden Höhlenbaum ein Biotopbaum (im Wald) dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind einzumessen und die Koordinaten der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sowohl der Standort als auch der „Bautyp“ der Vogel- und Fledermauskästen ist in Absprache mit dem Fachplaner auszuwählen. Der Aufhängungsort aller Kästen ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form einer Karte (einfaches Luftbild) mit Benennung des Standortes (Adresse, Gebäude, Koordinaten) vorzulegen.

Die Aufhängung der Fledermaus- und Vogelnistkästen hat vor der Fällung der Gehölze und somit vor Baufelderschließung zu erfolgen. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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

Der Eintrag dieses Hinweises erfolgt insbesondere aufgrund der in der Nähe des Änderungsbereiches vermuteten Lage des Bodendenkmals „D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes“ sowie des Bodendenkmals „D-6-6221-0096 Wachturm der römischen Kaiserzeit“. Die nachfolgend dargestellte Karte ist dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat entnommen.



Hingewiesen wird zur Niederschlagswasserbeseitigung, dass Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen ist. Dabei wird einer breitflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass bei Vorhaben die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) – bei Einleitung in ein Oberflächengewässer – fallen, eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen ist.

Zu Hang- und Schichtwasser wird darauf hingewiesen, dass wegen der Hanglage des Baugebietes bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen ist und dagegen geeignete Vorkehrungen zu treffen sind.

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

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

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes sind, wie bereits unter Punkt 1) ausgeführt, Anträge von Grundstückseigentümern. Diese Wünsche sind nachvollziehbar, da auf den betroffenen Grundstücken bisher keine Baurechte eingetragen sind, aufgrund der Größe der Grundstücke neue Baurechte im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes aber städtebaulich vertretbar und begründet sind.

Die geplanten Änderungen fügen sich auch im Hinblick auf die festgesetzten Höhen usw. in das vorhandene Gebiet ein.

Auf die Ausführungen unter Punkt 4) wird verwiesen. Hier sind die Gründe für die einzelnen Festsetzungen bereits dargestellt. Hier noch weitere ergänzende Ausführungen zur Verdeutlichung der Erforderlichkeit der Planänderung:

Die Erfahrung zeigt, dass die Dachform Satteldach mit streng festgesetzten Dachneigungen sehr oft nicht dem Wunsch der Bauwerber entspricht. Gewünscht werden auch andere Dachformen, wie z.B. das Pultdach, das Zeldach oder auch das Flachdach.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll daher von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform und von der Festschreibung der Firstrichtung und der Dachneigungen abgegangen werden. Damit sollen Befreiungsanträge oder notwendige Einzeländerungen des Bebauungsplanes künftig vermieden werden.

In vielen Bebauungsplanbereichen im Stadtgebiet wurden bereits für einzelne Grundstücke durch Änderungsverfahren andere Dachformen und Dachneigungen festgelegt. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist nun beabsichtigt, schrittweise die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen in verschiedenen älteren Bebauungsplänen der Stadt zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen frei zu stellen.

Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. Aufgrund eines Bauantrages steht aktuell die entsprechende Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mäuerleinsweg“ an.

Ein Kriterium zur Zulassung unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen in einem Baugebiet ist das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes. Sind ausschließlich gleiche Dachformen und Dachneigungen vorhanden, wird die Zulassung anderer Formen schwieriger sein, als in Gebieten, die ohnehin schon durchmischt sind.

Im Bereich um den betroffenen Bebauungsplan und teilweise im Bebauungsplangebiet selbst, insbesondere auch im betroffenen Quartier, sind bereits andere Dachformen und Dachneigungen vorhanden. Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar und nicht nachteilig angesehen. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg, vertreten durch den zuständigen Bauausschuss, nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

6. Erschließung

Wie schon unter Punkt 4.5 dargestellt, erfolgt die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1232 von der Straße „Am Römerwall“ aus über eine bereits mit einer Breite von 4,22 m bestehende und in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1232 Gem. Miltenberg beschriebene Fläche mit der Fl.Nr. 1232/1 Gem. Miltenberg. Klarstellend ist im Planteil entsprechend der Festsetzung in der Legende eingetragen, dass die Mindestbreite der privaten Zufahrt 3,50 m betragen muss.

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/3 erfolgt von der Setzgasse aus über eine in der Legende als private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nr. 1217/3 Gem. Miltenberg beschriebene Teilfläche mit der Fl.Nr. 1217 Gem. Miltenberg (sh. auch Punkt 4.5). Im Planteil ist entsprechend der Festsetzung in der Legende eingetragen, dass die Mindestbreite der privaten Zufahrt 3,50 m betragen muss.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1232 und 1232/1 sind derzeit identisch. Ebenso verhält es sich für die Grundstücke Fl.Nrn. 1217 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Erschließung des Baurechtes auf Fl.Nr. 1217/1 erfolgt von der Oberen Walldürner Straße aus. Die vorhandene Böschung zwischen der tatsächlichen Straßenfläche und dem Privatgrundstück (Teilfläche Fl.Nr. 2555) wird dem Privatgrundstück zugeschlagen und im Zuge des Verfahrens durch den Eigentümer der Fl.Nr. 1217/1 erworben (sh. Punkt 4.5).

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

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

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

Zum Artenschutz hat die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW die artenschutzrechtliche Bewertung vom 12.08.19 vorgelegt (sh. Anlage zur Begründung). Wie schon unter Punkt 4.6 erläutert, werden aufgrund dieser Beurteilung und aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg vom 14.10.19 Festsetzungen in die Planlegende eingetragen:

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres. Sollen Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern Höhlenbäume gerodet werden müssen, sind in der Umgebung für jeden entfallenden Höhlenbaum jeweils ein Nistkasten und ein Fledermauskasten pro entfallendem Höhlenbaum anzubringen.

Die Ast- bzw. Stammabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und an geeigneter Stelle auszubringen (in Bäume aufhängen). Sofern dies nicht möglich ist, ist jeweils ein zusätzlicher Fledermauskasten auszubringen.

Zusätzlich ist für jeden entfallenden Höhlenbaum ein Biotopbaum (im Wald) dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind einzumessen und die Koordinaten der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sowohl der Standort als auch der „Bautyp“ der Vogel- und Fledermauskästen ist in Absprache mit dem Fachplaner auszuwählen. Der Aufhängungsort aller Kästen ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form einer Karte (einfaches Luftbild) mit Benennung des Standortes (Adresse, Gebäude, Koordinaten) vorzulegen.

Die Aufhängung der Fledermaus- und Vogelnistkästen hat vor der Fällung der Gehölze und somit vor Baufelderschließung zu erfolgen. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

8. Hinweise zum Verfahren

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

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der zuständige Bauausschuss beschließt in seinen Sitzungen vom 26.02.18 und 01.04.19 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ zur Eintragung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 1232, 1217/1 und 1217/3 Gem. Miltenberg.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken incl. der Erschließungsgrundstücke insgesamt ca. 3.963 m² x 0,45 = ca. 1.784 m²; sh. auch zu Punkt 4.1).

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

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die

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

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 19.09.19 bis einschl. 21.10.19 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist um einen Tag verlängert, da mit dem 03.10.19 ein Feiertag innerhalb der Auslegungsfrist liegt. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht gesehen, da es sich bei der Planänderung nicht um einen besonders problematischen Änderungsplan handelt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 09.09.19 durch Aushang an der Amtstafel am 11.09.19 und zusätzlich durch Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen. In der Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.19 zur Stellungnahme bis 21.10.19 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Forst und Entwässerung.

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.11.19 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg, Schreiben vom 20.09.19

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2019.
2. Die Flurstücksnummer 2555 der Oberen Walldürner Straße fehlt im Planteil. Dieses Flurstück liegt teilweise im Geltungsbereich der Änderungen des Bebauungsplanes.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell nicht alle existierenden Gebäude in der Karte aktuell dargestellt sind.
4. Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Zu 1 + 4: Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Fl.Nr. 2555 ist im betroffenen Ausschnitt des Lageplans nicht enthalten, wird aber nachgetragen. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Klarstellung.

Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Gemeint sind wohl zwei nicht eingemessene Nebengebäude auf den Fl.Nrn. 1232 und 1217/3, die im Bebauungsplan nicht eingetragen sind. Eine Änderung der Planung wird dadurch nicht erforderlich.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 18.10.19

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes / D-6-6221-0096 Wachturm der römischen Kaiserzeit.

Das o.g. Vorhaben liegt zwar außerhalb der markierten Fläche der Bodendenkmäler, jedoch im direkten Nähebereich des UNESCO-Welterbes – Obergermanisch-Raetischer Limes. Da der Verlauf des Grabens des römischen Limes in diesem Abschnitt bisher noch nicht abschließend archäologisch geklärt werden konnte, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Befunde des Obergermanisch-Raetischer Limes bzw. weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68ff. (mit Anm. W.K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 000838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & BvR 2351/08, n.v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 – Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“ – vorzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

Das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des römischen Limes“ ist auf Seite 5 der Begründung unter Punkt 4.6 vermerkt. Das Bodendenkmal „D-6-6221-0096 Wachturm der römischen Kaiserzeit“ ist hier noch zu ergänzen.

In der Legende ist unter dem Punkt „Hinweise – Denkmalschutz“ der Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sowie auf Art. 7 DSchG enthalten. Eine Änderung dieser Formulierung wird nicht für erforderlich gehalten. Auf Seite 4 der Begründung wird dieser Hinweis unter Punkt 4.6 erwähnt.

Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen für den Fall eines Fundes werden an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

Da es sich hier nicht um die Neuerstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Neuerschließung eines Baugebietes handelt, sondern lediglich drei weitere Baurechte eingetragen werden, wird eine qualifizierte archäologische Untersuchung der Planungsfläche nicht für erforderlich gehalten. Im Baufall sind die jeweiligen Bauherren bzw. die Grundstückseigentümer für eine Untersuchung verantwortlich.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 15.10.19

Wasser- und Stromversorgung

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1232 erfolgt über den privaten Zuweg Fl.Nr. 1232/1 aus der Straße Am Römerwall. Die Kosten trägt der Anschlussnehmer.

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1217/1 erfolgt aus der Oberen Walldürner Straße. Die Kosten trägt der Anschlussnehmer.

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1217/3 erfolgt über den privaten Zuweg / gemeinsamer Erschließungsweg Fl.Nr. 1217 aus der Straße Setzgasse. Die Kosten trägt der Anschlussnehmer. In diesem Zuge ist der Hausanschluss des Anwesens Setzgasse 38, Fl.Nr. 1217, mit zu erneuern. Der Anschlussnehmer trägt die Kosten der Erneuerung und der Erschließung.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 14.10.19:

Sachverhalt

Für den Bereich zwischen den Straßen „Am Römerwall“, „Setzgasse“ und „Obere Walldürner Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Rainlein“ wurden in den letzten Jahren mehrfach Anträge auf Einplanung weiterer Baurechte gestellt. Der Versuch, das Gebiet insgesamt, einschließlich der der Stadt Miltenberg gehörenden Flächen zwischen den Straßen und den Privatgrundstücken neu zu ordnen, scheiterte bisher. Interesse an der Einplanung von neuen Baurechten besteht nunmehr lediglich bei den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 1232, 1217/1 und 1217/3 Gemarkung Miltenberg. Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ zur Schaffung von jeweils einem neuen Baurecht auf den Fl.Nrn. 1232 und 1217/3 beschlossen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 1217/1 wurde dieser Beschluss in der Sitzung vom 1. April 2019 erweitert und die Eintragung eines zusätzlichen Baurechtes auf diesem Grundstück beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 9. September 2019 wurde das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis spätestens 21. Oktober 2019 gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Dachform/-neigung

Es wird empfohlen, für die Garagen neben geneigten Dächern, wie bei den Haupthäusern, auch Flachdächer zuzulassen, insbesondere da die Baufenster für Garagen bei den Grundstücken Fl.Nr. 1232 und Fl.Nr. 1217/3 direkt an der Grundstücksgrenze liegen.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende ist festgesetzt, dass Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports dem Wohnhaus entsprechen müssen. Für die Wohnhäuser sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung frei bestimmbar.

Flachdächer sind für Garagen also grundsätzlich zulässig, wenn auch das Wohnhaus mit einem Flachdach versehen wird. Städtebaulich denkbar und im Hinblick auf die zulässige Grenzbebauung wohl auch sinnvoll wäre, unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen für die Hauptgebäude und die Garagen und Carports zuzulassen.

Eine entsprechende Änderung der Festsetzung (Wegfall des Zusatzes „dem Wohnhaus entsprechend“ stattdessen neuer Zusatz „frei bestimmbar“) hat nach Rücksprache mit dem Landratsamt eine erneute Auslegung des Planentwurfs zur Folge.

Die Änderung der Festsetzung wird vorgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Erschließung

Lt. Begründung, Seite 4, Ziffer 4.5 erfolgt die Erschließung des Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 1232 von der Straße „Am Römerwall“ aus über eine bereits mit einer Breite von 4,22 m bestehende private Zufahrt (Fl.Nr. 1232/1), die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen ist. Die Mindestbreite der Zufahrten (Fl.Nrn. 1232 und 1217/3) wird jedoch lt. Begründung jeweils mit 3,50 m festgesetzt. Zur eindeutigen Festsetzung der bestehenden Zufahrt für das Grundstück Fl.Nr. 1232 (Breite: 4,22 m oder 3,50 m) ist die Breite der Zufahrtsstraße festzusetzen bzw. zu vermaßen, analog der Festsetzung zur Zufahrtsstraße zum Grundstück Fl.Nr. 1217/3. Bei unterschiedlicher Festsetzung der Mindestbreite der Zufahrten sind die Begründung anzupassen und die widersprüchlichen Angaben zu überarbeiten.

Abwägungsentscheidung:

Die Festsetzung der Mindestbreite von 3,50 m sowie die Angabe in der Begründung, dass die vorhandene Zufahrt eine Breite von 4,22 m hat, ist nicht widersprüchlich. In der Begründung ist die tatsächliche Breite dargelegt, in der Legende ist die Mindestbreite festgesetzt.

Zur Verdeutlichung wird im Planteil bei der bestehenden Zufahrt Fl.Nr. 1232/1 der Zusatz „mind. 3,50 m“ angebracht; bei Fl.Nr. 1217 der Zusatz „mind.“. Hier handelt es sich nach Absprache mit dem Landratsamt um eine rein redaktionelle, da klarstellende Ergänzung, die keine erneute Auslegung des Planes erforderlich macht.

Abstandsflächen für Grenzgaragen

Es wird empfohlen zu prüfen, ob für diese Grenzgaragen aufgrund des Geländeverlaufs eine Abstandsflächenregelung erforderlich ist.

Abwägungsentscheidung:

Da bei den drei betroffenen Grundstücken keine extreme Hanglage vorhanden ist, wird der Empfehlung nicht gefolgt.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden, wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung der Planung durch das Büro ÖAW (Herrn Bernhard Kaiser) angefertigt. Laut Gutachten ist nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen, wenn entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Berücksichtigung finden.

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

1. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verstößen entsprechend der Angaben des Gutachtens des Büros ÖAW zu berücksichtigen (siehe Seite 13 Punkt 3.1 des Fachgutachtens).
2. Sowohl der Standort als auch der „Bautyp“ der Vogel- und Fledermauskästen ist in Absprache mit dem Fachplaner auszuwählen. Der Aufhängungsort aller Kästen ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form einer Karte (einfaches Luftbild) mit Benennung des Standortes (Adresse, Gebäude, Koordinaten) vorzulegen.
3. Die Aufhängung der Fledermaus- und Vogelnistkästen hat vor der Fällung der Gehölze und somit vor Baufelderschließung zu erfolgen. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Abwägungsentscheidung:

Zu 1: Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aus der saP (Seite 13 Punkt 3.1) sind in der Legende enthalten. Im Zuge von Bau- bzw. Freistellungsanträgen wird auf die Einhaltung dieser Festsetzungen geachtet.

Zu 2 und 3: Die angeführten Punkte werden zusätzlich bei den Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung in die Legende übernommen. Dadurch wird eine erneute Auslegung des Planes erforderlich.

C) Immissionsschutz

Das Vorhaben liegt in einem Wohngebiet. Die umliegende Nachbarschaft besteht lediglich aus Wohnhäusern. Bei dem geplanten Vorhaben ist mit keinen relevanten Immissionen und Emissionen zu rechnen. Eine negative Beeinflussung der Schutzgüter nach § 1 BImSchG ist daher nicht zu erwarten. Dem Vorhaben wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 1217, 1217/1, 1217/3, 1232, 1232/1 und 2555 in der Gemarkung Miltenberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes

(BayBodSchG) sind die v.g. Grundstücke nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

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. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (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 die Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ somit keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes.

F) Brandschutz

Von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle wird die Einhaltung der, in der DVGW W 405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung im allgemeinen Wohngebiet von 48 m³/h (entspricht 800 l / Minute) über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten oder offenen Gewässern in maximal 300 m Entfernung gefordert.

Abwägungsentscheidung:

Die Forderung ist im Hinblick auf den Löschwasserplan der Stadt erfüllt.

G) 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.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 09.10.19:

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt den Bebauungsplan „Rainlein“ zu ändern. In der jetzigen Fassung vom 05.09.19 werden insbesondere die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zu der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes folgendes festgestellt:

1. Wasserversorgung

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist im Hinblick auf den Löschwasserplan der Stadt gesichert. Seitens des Wasserversorgers wurden keine Einwendungen zur Wasserversorgung vorgetragen.

2. Grundwasserschutz

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Im Allgemeinen sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen; teilweise keine Angelegenheit der Bauleitplanung (Verschmutzungen während der Bauarbeiten). Die festgesetzte GRZ hält sich im Rahmen der nach der BauNVO zulässigen Überbauungen bzw. Versiegelungen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer breitflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass bei Vorhaben die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) – bei Einleitung in ein Oberflächengewässer – fallen, eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen ist.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Legende noch nicht enthalten und werden nun eingefügt. Hierbei handelt es sich nach Rücksprache mit dem Landratsamt um eine Ergänzung, die keine erneute Auslegung des Planes erforderlich macht.

4. Hang- und Schichtwasser

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Abwägungsentscheidung:

Ein entsprechender Hinweis wird in die Legende aufgenommen. Dabei handelt es sich nach Rücksprache mit dem Landratsamt um eine Ergänzung, die keine erneute Auslegung des Planes erforderlich macht.

Keine Einwendungen erhoben haben: PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 20.09.19), Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg (Schreiben vom 04.10.19), AZV Main-Mud (E-Mail vom 08.10.19), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain (Schreiben vom 17.10.19).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung, Ordnungsamt, Forst.

Seitens der **Bürger** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Durch die Beschlusslage aus der Sitzung vom 18.11.19 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf vom 05.09.19 sowie dessen Begründung:

- Nachtrag der Flurnummer 2555 (Obere Walldürner Straße) in den Planentwurf
- Eintrag des Zusatzes „mind. 3,50 m“ für die Zufahrt auf Fl.Nr. 1232/1 im Planteil
- Eintrag des Zusatzes „mind.“ für die Breite der Zufahrt auf Fl.Nr. 1217 im Planteil
- Wegfall der Festsetzung „dem Wohnhaus entsprechend“ in der Legende für die Dachgestaltung der Garagen und Carports und Eintrag des Zusatzes „Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind frei bestimmbar“
- Ergänzung der Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung bezüglich Bautyp und Aufhängung der Vogel- und Fledermauskästen
- Eintrag von Hinweisen zum Niederschlagswasser und zu Hang- und Schichtwasser unter den Hinweisen in der Legende
- Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.4 Gestaltungsvorschriften, Punkt 4.5 Stellplätze, Garagen, Erschließung, Punkt 4.6 sonstige Festsetzungen und Hinweise, Punkt 6 Erschließung, Punkt 7 Grünordnung etc. und Punkt 8 Hinweise zum Verfahren.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 18.11.19 wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Rainlein“ nach entsprechender Überarbeitung der Planung und der Begründung mit der erneuten Beteiligung der Behörden und Bürger nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 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 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 Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 17.01.20 bis einschl. 31.01.20 öffentlich aus.

Ein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor, da z.B. keine Ferien oder Feiertage innerhalb der Auslegungsfrist liegen. Auch handelt es sich bereits um die zweite Beteiligung.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 07.01.20 durch Aushang an der Amtstafel am 09.01.20 und zusätzlich durch Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen. In der Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.20 zur Stellungnahme bis 31.01.20 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Forst und Entwässerung.

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

**Stadt Miltenberg, 09.09.19,
ergänzt am 07.01.20**

gez.

D e m e l, 1. Bürgermeister

Anlage

Artenschutzrechtliche Bewertung Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom 12.08.19