



Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 Gemarkung Mainbullau

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. § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gem. Mainbullau wurden bereits verwirklicht. Der Grundstückseigentümer beantragt mit Schreiben vom 15.01.19 die Eintragung eines weiteren Baurechtes oberhalb dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau. Die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche soll auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 verlagert werden. Außerdem soll das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 Gem. Mainbullau erweitert werden.

Der zuständige Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung vom 28.01.19 die Einleitung eines dem Antrag entsprechenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ ist seit 25.11.15 rechtskräftig und wurde bisher nicht geändert. Der Bebauungsplan weist ein Dorfgebiet (MD) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) aus. Außerdem sind Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau vorgesehen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 34, 34/1, 162/2 und 162/1 Gemarkung Mainbullau, wobei keine Änderungen für die zwischenzeitlich bebauten Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung Mainbullau vorgenommen werden.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes am Vielbrunner Weg. Sie sind über den Vielbrunner Weg und die im Bebauungsplan eingetragene private Zufahrtsstraße zu erreichen. In der Umgebung sind Wohngebäude, Scheunen, Ställe und das Feuerwehrhaus vorhanden.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

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

Folgende Änderungen am rechtskräftigen Plan sind vorgesehen:

Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 Gemarkung Mainbullau wird erweitert. Einbezogen wird auch das bisher als Abbruch vorgesehene Gebäude im nordöstlichen Grundstücksbereich unmittelbar an der privaten Zufahrtsstraße. Hier sind nach einem bereits genehmigten Bauantrag die Stellplätze für den Neubau eines Wohnhauses auf dem westlichen Grundstücksteil vorgesehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragene geplante neue Grundstücksgrenze wird aus dem Plan gestrichen.

Auf dem im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau wird ein neues Baufeld eingetragen. Die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche wird auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 Gem. Mainbullau, die sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet, verlagert.

Geändert bzw. ergänzt werden die Festsetzungen zum Grünordnungsplan und zum naturschutzrechtlichem Ausgleich in der Legende. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aus der Legende gestrichen. Eingefügt wird hierfür die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 162 Gem. Mainbullau. Diese Fläche wird dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet, die erforderlichen Maßnahmen werden beschrieben.

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, der Antrag des Grundstückseigentümers. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar und begründet, denn es können im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Bauflächen geschaffen werden.

Die geplanten Änderungen fügen sich in das vorhandene Gebiet ein. Auf die Ausführungen unter Punkt 4 wird verwiesen.

6. Erschließung

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Vielbrunner Weg und von der privaten Zufahrtsstraße. Die notwendigen Kabelverteilerschränke wurden schon im Bereich der privaten Zufahrtsstraße errichtet. Die Grundstücke können an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ggf. ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist über die Zisterne am Feuerwehrhaus sichergestellt. Die Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

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

7.1 Allgemeines Feststellungen

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

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

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Hochstammobstbäume auf der aktuellen Ausgleichsfläche wurden im Herbst 2015 frisch gepflanzt, aber die Fläche war noch gänzlich angelegt. Schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sind daher im Änderungsgebiet nicht zu erwarten und die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Änderungen nicht in erheblicher Weise berührt. Durch die festgesetzte Schaffung der Ausgleichsflächen ist keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Änderungsgebiet zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplanten Änderungen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich. Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum Artenschutz bereits festgesetzt, dass der Baubeginn, insbesondere das Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Brut- und Nistzeit (01.10.-28.02.) erfolgen muss. Durch diese Festsetzung wird eine vorhabenbedingte Zerstörung von potentiellen Lebensräumen ausgeschlossen.

7.3 Ausgleichsberechnung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB grundsätzlich nicht notwendig. Da jedoch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau verlagert werden soll, hat das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus die nachfolgend dargestellte Ausgleichsberechnung erstellt, die bereits mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Miltenberg vorbesprochen wurde.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes extern auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 162 Gem. Mainbullau mit einer Größe von 1.616 m² festgelegt.

a) Allgemeines

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein neues Baufeld geschaffen bzw. ein vorhandenes Baufeld wird erweitert. Damit werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

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

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Änderungsplan einfließen bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan schon festgesetzt sind, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren.

b) Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt 6.040 m².

Von den Fl.Nrn. 162/1 (1755 m²) und 34 (2376 m²) werden

- 1.184 m² als Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 162/1) genutzt und
- 2.947 m² (Fl.Nr. 34 2.376 m² + Hofffläche Fl.Nr. 162/1 571 m²) gelten als bebaut oder werden als Hofffläche genutzt

Die Flächen der Grundstücke 162/2 und 34/1 bleiben unverändert und haben keinen Einfluss auf die Ausgleichsflächenberechnung.

Somit ist die Fläche 162/1 als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie II unterer Wert einzuordnen. Die restlichen Flächen sind von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Kategorie I oberer Wert einzuordnen.

Die überplante Fläche des Grundstückes 162/1 (Grundstücksgröße 1.755 m²) teilt sich in 571 m² (Hofffläche Bestand) + 863 m² (überplante Ausgleichsfläche) + 321 m² (Grünstreifen neu) auf. Die bestehende Ausgleichsfläche (1.184 m²) wurde im Jahr 2017 mit jungen Obstbäumen bepflanzt. Bei dieser Fläche ist zukünftig von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Geplant ist eine GRZ von 0,3.

c) Bewertung und Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

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

Fl.Nr. 34

Für diese Fläche ist kein Ausgleich notwendig.

Fl.Nr. 162/1 (571 m² + 863 m² + 321 m² = 1.755 m²)

Durch die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, das Verbot von Einfriedungen mit Sockelmauern und den Bau von Zäunen mit 20 cm Abstand zur Oberfläche, dem Gebot zur Versickerung von Oberflächenwasser und die kleine Grundflächenzahl von 0,3 kann nach der Matrix der Eingriffsregelung der Kompensationsfaktor 0,5 bei Einstufung in die Kategorie II Typ B festgelegt werden.

Das ergibt bei einer zusätzlich bebaubaren Fläche von 863 m² eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 432 m². Dies sind insgesamt: 1184 m² (Bestand 2015) + 432 m² (neu) = 1.616 m².

d) Festlegung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches werden auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 162 im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen als Streuobstfläche mit einer Größe von 1.616 m² festgelegt:



Festgesetzt werden: Anlage und dauerhafte Belassung von Streuobstwiesen (einheimische Hochstämme), Ansäen einer artenreichen Grünlandmischung, ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut, Apfel- und Birnbäume, extensive Nutzung, kein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd, Entfernung des Mähguts von der Fläche, erste Mahd nicht vor Ende Mai, Pflanzabstand max. 15 m. Anbringung eines Stammschutzes zum Schutz der Bäume und eines Wühlmauskorbs zum Schutz der Wurzeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen, ggf. sind Nachpflanzungen zu veranlassen.

Die externen Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen müssen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden.

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

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 seiner Sitzung vom 28.01.19 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 Gemarkung Mainbullau.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken insgesamt ca. 2.287 m²: Fl.Nr. 162/1 mit 1.755 m², Fl.Nr. 162/2 mit 951 m², Fl.Nr. 34/1 mit 958 m² = gesamt 3.664 m² x 0,3 = 1.099,20 m² plus Fl.Nr. 34 mit 2.376 m² x 0,5 = 1.188 m², somit insgesamt 2.287,20 m²).

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich. Zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird auf die Ausführungen unter Punkt 7 verwiesen.

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 04.08.20 bis einschl. 21.09.20 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist um etwa zwei Wochen verlängert (reguläres Ende 03.09.20), da die Auslegung in die Sommerferien fällt. 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 22.07.20 durch Aushang an der Amtstafel am 27.07.20 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.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.20 zur Stellungnahme bis 21.09.20 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, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Deutsche Flugsicherung GmbH Langen, Deutsche Telekom Technik GmbH Aschaffenburg, 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, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Stadt Miltenberg, 22.07.2020



Kahlert, 1. Bürgermeister