

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Bauausschusses Miltenberg über die Sitzung des Bauausschusses am 20.10.2020

TOP 1 Aufhebung Ausschreibung Innentüren Kindergarten Pustebume

Bürgermeister Kahlert stellte den Antrag auf Änderung der Tagesordnung für die zusätzliche Behandlung eines dringenden Punktes. Es handele sich um die Aufhebung der Vergabe bezüglich der Innentüren im Kindergarten Pustebume. Der Ausschuss stimmte der Aufnahme des Punktes in die Tagesordnung einstimmig zu.

Der Sachverhalt wurde erläutert. Bei der beschränkten Ausschreibung für die Innentüren seien zwölf Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert worden. Zwei Angebote wurden abgegeben. Ein Bieter konnte nicht gewertet werden, da dieser sein Angebot verspätet vorgelegt habe.

Das Angebot des zu wertenden Bieters liegt bei 118.964,96 € und damit 39% über den Schätzkosten von 83.728,80 €. Eine Überschreitung von 10-20% könnte noch akzeptiert werden. Die vorliegende Überschreitung müsse aber zur Aufhebung der Ausschreibung führen.

Auf Nachfrage wurde erklärt, dass sich das nicht wertbare Angebot im Schätzrahmen bewegt habe. Auswirkungen auf den Zeitplan habe die geplante Neuausschreibung des Gewerks nicht.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Die beschränkte Ausschreibung für das Gewerk „Innentüren“ im Rahmen der Generalsanierung des Kindergartens Pustebume wird aufgehoben. Es erfolgt eine neue Ausschreibung.

TOP 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Der Beschluss aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 28.09.20 über die Vergabe des Auftrags zur Ausführung der Ingenieurleistungen im Zusammenhang mit der Tragwerksplanung für den Neubau der Rad- und Fußgängerbrücken über die Mud im Zuge des Projekts „Neubau des selbständigen Geh- und Radweges vom Parkplatz Schwertfeger Tor bis Altstadtkastell“ mit einer Vertragssumme von brutto 57.863 € an das Büro Dreher+ Deigentsch, Bickenbach wurde bekanntgegeben.

TOP 3 Beratung zur Vorgehensweise bei Anträgen auf Nutzung von Freischankflächen auch während des Winters

Erläutert wurde, dass nun vermehrt Anträge an die Verwaltung zur Genehmigung von Außengastronomie mit entsprechenden Einrichtungen, wie z.B. Hütten, Zelten oder Glaspavillons an die Stadt herangetragen werden.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie habe die Kommunen gebeten, den Betrieb von Heizpilzen zu ermöglichen. Es sollte auch darüber befunden werden, das Aufstellen von Pavillons bzw. Zelten auf öffentlicher bzw. auf privater Fläche zu unterstützen. Die Gastronomie befürchte in den folgenden kalten Monaten einen erneuten Einbruch der Umsätze. Ein Mittel gegen diese Entwicklung könnte die Stärkung der Außengastronomie sein. Angeregt wurde auch, großzügig Sondernutzungserlaubnisse für kommunale Flächen auszusprechen.

Es sei anzumerken, dass die Stadt Miltenberg keine eigene Baurechtszuständigkeit hat und somit bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen (über 75 m³) das Landratsamt Miltenberg entscheiden müsse. Dies gelte auch für denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse.

Um eine möglichst verwaltungsökonomische Lösung zu erreichen, sollte die Stadtverwaltung pauschal ermächtigt werden, Entscheidungen im genannten Sinne zu treffen.

Es wurden Beispiele vorliegender Anträge für den Lindeplatz (gläserne Gewächshäuser) oder den Marktplatz (Holzhütte) gezeigt. Bei den Gewächshäusern handele es sich um ein Beispiel aus Bensheim.

Aus den Reihen des Ausschusses kam die Anmerkung, dass die geplante Beheizung, z.B. mit Heizpilzen, jedenfalls mit der Feuerwehr abgesprochen werden müsse.

Auch müsse den Antragstellern klargemacht werden, dass es sich hier um keine Dauerlösung handele. Es müsse dafür Sorge getragen werden, dass die Lösungen im Hinblick auf die Gestaltung altstadtgerecht ausfallen.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Der Bauausschuss ermächtigt die Verwaltung, Erlaubnisse bzw. Einvernehmen unter Wahrung sicherheitsrechtlicher Aspekte zur Aufrechterhaltung bzw. Erweiterung der außengastronomischen Angebote zu erteilen.

Dies betrifft insbesondere den Betrieb von Heizpilzen, das Aufstellen von Zelten und Pavillons und die Sondernutzung städtischer Flächen.

Für anderslautende ortsrechtliche Regelungen (z.B. Gestaltungsregelungen), die keinen sicherheitsrelevanten Hintergrund haben, wird mit diesem Beschluss eine allgemeine Ausnahme erteilt, wobei eine Abstimmung hinsichtlich der Gestaltung mit dem Stadtbauamt erfolgen muss.

Auf die Erhebung einer Sondernutzungsgebühr wird verzichtet. Diese Ermächtigung gilt zeitlich befristet bis zum 31.03.2021.

TOP 4 Beratung zur Weihnachtsbeleuchtung an den Bäumen im Bereich der Mainpromenade

Erläutert wurden verschiedene Varianten für die Weihnachtsbeleuchtung der Bäume im Bereich der Mainpromenade.

Eine Verlegung von Stromleitungen zwischen den Bäumen sei nicht möglich, da teilweise eine Entfernung von 20 m überbrückt werden müsste und dies lt. Auskunft des Bauhofs und der Förster Schäden an den Bäumen nach sich ziehen würde.

Eine Variante wäre die Aufstellung neuer Pfosten in den Baumgruben bzw. eine teilweise Erhöhung der vorhandenen Pfosten. Hierfür wäre mit Kosten von rund 10.000 € zu rechnen zuzüglich des jährlichen Auf- und Abbaus mit ca. 1.200 €.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Stromkabelverlegung in Leerrohren mit Kosten bis zu 20.000 €. Lt. Auskunft der Techniker sei ein Leerrohr im Gehwegbereich vorhanden. Hier müsse jedoch die Nutzbarkeit geklärt werden. Sollte eine Nutzung möglich sein, würden sich die geschätzten Kosten reduzieren. Vorteilhaft wäre, dass eine solche Lösung dauerhaft sei. Eine Umsetzung noch in diesem Jahr sei wohl zeitlich nicht möglich. Vorteil einer dauerhaften Lösung sei, dass die Anschlüsse nicht nur für die Weihnachtsbeleuchtung, sondern z.B. auch bei Festen genutzt werden könnten.

In der Diskussion wurde angemerkt, dass die Auskunft der emb vor einigen Jahren gelautet habe, Leerrohre seien im Bereich der Promenade nicht vorhanden.

Aus den Reihen des Ausschusses wurde eine Batterielösung angeregt. Erläutert wurde, dass dies schon geprüft worden sei. Eine solche Lösung sei technisch nicht möglich bzw. sehr teuer. Ein Ausschussmitglied bot an, diese Lösung nochmals zu überprüfen.

Die Frage aus den Reihen des Ausschusses nach einer Fördermöglichkeit der Beleuchtung wird durch die Verwaltung noch geprüft. Die Frage nach den bisherigen Beleuchtungskosten konnte nicht beantwortet werden, da diese bisher von der M-City ausgeführt wurde.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Die Entscheidung wird zurückgestellt. Zunächst sind die entstehenden Kosten der einzelnen Lösungen (Akkus, Pfosten, Leerrohre) genauer zu ermitteln. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der Akkulösung.

TOP 5 Öffentliche WC-Anlagen Klostermauer und Alte Volksschule; Vergabe Fassadenarbeiten/Dachuntersichten

Informiert wurde über die beschränkte nationale Ausschreibung zum Gewerk „Öffentliche WC-Anlagen Klostermauer und Alte Volksschule – Fassadenarbeiten/Dachuntersichten“. Abgegeben wurde ein Angebot entsprechend dem Leistungsverzeichnis.

Das wirtschaftlichste Angebot umfasst eine geprüfte Angebotssumme von brutto 46.992,41 € (16 % MwSt). Dieses Angebot liegt 6.355,41 € unter der Kostenschätzung von 53.347,82 €.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Der Auftrag zur Ausführung der Fassadenarbeiten/Erneuerung Dachuntersichten an den WC-Anlagen an der Klostermauer und der Alten Volksschule wird zum Bruttoangebotspreis von 46.992,41 € an die mindestbietende Firma vergeben.

TOP 6.1 Errichtung einer Werkstatt und einer Lager- und Produktionshalle, Fl.Nrn. 7592/1 und 7590/1 Gemarkung Miltenberg, Engelbergstraße; Bauvoranfrage

Das Vorhaben wurde erläutert. Zu den lt. Legende des Bebauungsplanes im GE-Gebiet zulässigen 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze wurde erläutert, eine Nachfrage beim Landratsamt habe ergeben, dass es keine Höhenbeschränkungen für Vollgeschosse gibt. Damit ist für die beantragte Höhe entscheidend, ob die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Dies und die Frage, ob der Betrieb hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen in das Gebiet passt, wird durch das Landratsamt geprüft.

Zum Gesprächstermin mit den Anliegern wurde erklärt, dass die gewerbliche Nutzung wohl gegenüber der Wohnnutzung, die ja eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen würde, bevorzugt wird. Voraussetzung für die Anlieger sei natürlich, dass die gesetzlichen Vorgaben (Abstandsflächen, Lärmschutz, Höhenentwicklung) eingehalten werden.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Dem Vorhaben wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden und das Vorhaben hinsichtlich der zulässigen Immissionen rechtlich zulässig ist.

TOP 6.2 Erstellung eines Kfz-Stellplatzes, Fl.Nrn. 571/10 und 571/11 Gemarkung Breitendiel, Sudetenstr. 13; Antrag auf isolierte Befreiung

Beschluss

Ja 7 Nein 2

Dem Vorhaben sowie der Erteilung einer isolierten Befreiung von den nachfolgend genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klinge-Süd“ wird mit der Auflage zugestimmt, dass das Oberflächenwasser nicht auf die Straße geleitet werden darf (z.B. Einbau einer Abflusssrinne):

- Anordnung des Stellplatzes auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Anordnung der Zufahrt außerhalb der privaten Erschließungsfläche
- Befreiung im Hinblick auf Punkt 1.7.5 der Legende, wonach wasserdurchlässige Materialien, z.B. wassergebundene Decke, Rasensteine oder Pflastersteine in weitem Fugenabstand zulässig sind.

TOP 6.3 Anbau einer Terrassenüberdachung an bestehendes Wohnhaus, Flur-Nr. 571/41 Gemarkung Breitendiel, An der Klinge 7

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Dem Vorhaben sowie den nachfolgend genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Klinge-Süd“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Anordnung auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Pultdach 6° (statt mind. 15°)
- Glasdeckung (statt Ziegel, nicht zulässig helle, glänzende, reflektierende Materialien).

TOP 6.4 Errichtung einer Terrassenüberdachung, Im Vollmer 16, Flur-Nr. 1145 Gemarkung Miltenberg; Information

Da es sich um einen Bauantrag mit untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 14 Abs. 2 Nr. 5c der Geschäftsordnung handelt, wurde dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zuständigkeithalber durch den Bürgermeister erteilt.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.5 Einbau einer Eingangstüre, Untere Walldürner Str. 22, Fl.Nr. 117 Gem. Miltenberg, Antrag auf Abweichung

Die Materialwahl wurde kurz diskutiert. Dabei wurde angeführt, dass das Untergeschoss des Gebäudes früher gewerblich und nicht wohnlich genutzt wurde. Mit der Materialwahl werde ein Bezug zur ursprünglichen Nutzung bzw. zum früheren Charakter des Gebäudes hergestellt.

Beschluss

Ja 8 Nein 1

Der Erteilung einer Abweichung von § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Eingangstüren nur als Holzkonstruktion zulässig) für den Einbau einer Außentüre im UG aus Aluminium, Farbe RAL Dunkelgrau, mit vorgesetztem Rolltor aus Lärchenholz wird zugestimmt.

TOP 6.6 Wohnhausneubau, Fl.Nr. 3 Gemarkung Wenschkorf, Wenschkorf 20

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 6.7 Errichtung eines Wintergartens, Fl.Nr. 2356/3 Gemarkung Miltenberg, Obere Walldürner Str. 34

Beschluss

Ja 9 Nein 0

Dem Vorhaben sowie den nachfolgend genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schechweg/Steinig“ wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass der direkt betroffene Eigentümer der angrenzenden Doppelhaushälfte die Nachbarunterschrift erteilt:

- Anordnung außerhalb der Baugrenze
- flach geneigtes Dach (5°) statt Satteldach 25-30°
- Traufhöhe talseits 8,48 m statt maximal 6 m.

TOP 7 Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Süd", Markt Bürgstadt; Information zum Abwägungsergebnis des Marktes Bürgstadt

Informiert wurde über die Entscheidung des Marktes Bürgstadt zu den Einwendungen der Stadt. Zwei Ausschussmitglieder äußerten ihren Unmut über die Entscheidung des Marktes Bürgstadt. Bei der Anlage des Kreisverkehrs, die von der Stadt mitfinanziert worden sei, habe man sich darauf verlassen, dass keine neuen Zufahrten zur Bürgstädter Straße geschaffen werden.

Zur Kenntnis genommen

TOP 8 Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Mainbullau Schafätsäcker" im Bereich der Flurnummern 34 und 162/1 Gemarkung Mainbullau; Beratung und Beschlussfassung zu den zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ ist seit 25.11.2015 rechtskräftig. Die in diesem Plan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gem. Mainbullau wurden bereits verwirklicht. Aufgrund eines Antrags des Grundstückseigentümers zur Eintragung eines weiteren Baurechtes oberhalb dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau. mit Verlagerung der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fl.Nr. 162 und der Erweiterung des Baufters auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 Gem. Mainbullau hat der Bauausschuss am 28.01.2019 die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens beschlossen. Für den westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 34 (Mainbullau 28) liegt bereits ein genehmigter Bauantrag zum Wohnhausneubau vor.

Gewählt wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage lagen in der Zeit vom 04.08.20 bis einschl. 21.09.20 öffentlich aus und standen zusätzlich auf der Homepage der

Stadt zur Einsicht bereit. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.20 um Stellungnahme gebeten.

Diese Beteiligung hat ergeben, dass eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist. Die für das zusätzliche Baurecht vorgesehene Fläche befindet sich zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch ist lt. Rechtsprechung keine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gegeben, wenn bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht vorhanden war. Dies ist hier der Fall, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich des neuen Baurechtes eine Ausgleichsfläche vorsah.

Daher muss für die Änderung des Bebauungsplanes das Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit zwei Beteiligungsstufen angewendet werden. Damit sind z.B. ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung erforderlich. Auch ist keine einfache Anpassung des Flächennutzungsplanes möglich (dieser sieht im betroffenen Bereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls eine Ausgleichsfläche vor), sondern der Flächennutzungsplan muss ebenfalls im Regelverfahren parallel zur Änderung des Bebauungsplanes geändert werden.

Der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes muss zuständigkeitshalber im Stadtrat gefasst werden und ist für die Sitzung am 28.10.20 vorgesehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen können aber dennoch beraten und entschieden werden, um den Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verfahren bereits Antworten mitgeben zu können.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt (Schreiben vom 10.08.20), Bayerischer Bauernverband, Würzburg (Schreiben vom 04.08.20), Deutsche Flugsicherung, Langen (Schreiben vom 27.08.20), Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg (Schreiben vom 09.09.20), PLEdoc GmbH, Essen, für Ferngas Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 20.08.20), Luftamt Nordbayern - Regierung von Mittelfranken, Nürnberg (Mail vom 04.08.20), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 12.08.20), Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (Mail vom 15.09.20).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Bund Naturschutz, Kreisgruppe Miltenberg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt.

Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Beschluss

Ja 8 Nein 1

1.

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 werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 28.08.20:

Sachverhalt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung Mainbullau wurden bereits verwirklicht. Der Grundstückseigentümer beantragte bei der Stadt Miltenberg die Eintragung eines weiteren Baurechtes oberhalb dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau. Die 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 Gemarkung Mainbullau erweitert werden. Hier sind die Stellplätze für den Neubau eines Wohnhauses auf dem westlichen Grundstücksteil vorgesehen, welche bereits in einem Bauantrag genehmigt wurden.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28. Januar 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit weitere Bauflächen geschaffen werden.

Mit Schreiben vom 22.07.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 21.09.20 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:

Wahl des Verfahrens der Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

Die Stadt Miltenberg möchte den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ändern. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Es kann nur für Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen angewandt werden. Als Nachverdichtung kann im vorliegenden Fall lediglich die Erweiterung der Baugrenzen auf der Fl.Nr. 34 angesehen werden. Die Schaffung eines neuen Baurechtes auf der Fl.Nr. 162/1 erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nicht. Laut Urteil des VGH Kassel vom 6.4.2017 – 4 C 969/16.N. sowie laut Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger RandNr. 35 zu § 13a BauGB ist: „Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung und der Außenentwicklung grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Dies bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend. Daher ist es unerheblich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorher beplant war.“

Die Fl.Nr. 162/1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt und darf somit nicht bebaut werden. Diese Fläche dient somit auch nicht der Innenentwicklung. Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können sowohl im Bereich der Innenentwicklung als auch im Bereich der Außenentwicklung liegen. Bebauungsplangebiete, die am Rande einer Ortslage oder weiter entfernt davon im vormaligen Außenbereich liegen, gehören nicht zum Bereich der Innenentwicklung, wenn sie noch nicht bebaut sind (siehe Kommentierung Brügelmann RandNr. 35 zu § 13a BauGB).

Aufgrund dieser Rechtslage wird das beschleunigte Verfahren für die Bebauungsplanänderung im Bereich der Fl.Nr. 162/1 als nicht anwendbar angesehen. Wir empfehlen hier, für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes das normale zweistufige Regelverfahren anzuwenden. Dies hat zur Folge, dass der Begründung ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB beizufügen ist und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die erstmalige Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 162/1 zu erbringen ist. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs hat nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu erfolgen und muss für das Grundstück Fl.Nr. 162/1 noch berechnet werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die neu ausgewiesene Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 162 und 163) um den Ausgleichsbedarf für das Grundstück Fl.Nr. 162/1 zu vergrößern. Im Übrigen weisen wir auf die Ausführungen unter B) hin.

Abwägungsentscheidung:

Das anzuwendende Verfahren wird geändert. Angewendet wird nun das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen. Ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung werden erstellt. Der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren wird zuständigkeitshalber im Stadtrat am 28.10.20 gefasst.

Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende

Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

Unter Ziffer 5 der Begründung (Seite 2) wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Wunsch des Grundstückseigentümers nachvollziehbar sei und auch städtebaulich vertretbar und begründet sei. Eine detaillierte Ausführung der städtebaulichen Allgemeinbelange ist in der Begründung jedoch nicht aufgeführt. Wir bitten daher um eine detaillierte Erläuterung der städtebaulichen Aspekte.

Abwägungsentscheidung:

Der Punkt wird in der zu überarbeitenden Begründung ausführlich erläutert, auch im Hinblick auf den Grundsatzbeschluss „Innen statt Außen“ vom 06.11.19. Hierbei werden auch die in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 aufgeführten Punkte einfließen.

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze am 08.08.20 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch Gesetz vom 24.07.20 (GVBl. S. 381) geändert. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlagen in der Präambel.

Abwägungsentscheidung:

Die Präambel wird entsprechend berichtigt und auf den neuesten Stand gebracht.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderung des Bebauungsplanes wird aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt.

Wir weisen auf die Verpflichtung der Anlage der Ausgleichsfläche hin. Die Verpflichtung zur Anlage der Ausgleichsfläche auf Fl.Nrn. 162/1, 162/2, 34 und 34/1 existiert bereits seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 25.11.15. Auf den Fl.Nrn. 162 und 163 Gemarkung Mainbullau ist eine Ausgleichsfläche inklusive Grünlandesaat (Fl.Nr. 162) bis spätestens Herbst 2021 anzulegen. Die Ausgleichsflächen sind umgehend beim bayerischen Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt zu melden. Zeitnah nach Anlage der Ausgleichsflächen ist ein Abnahmetermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

Nachdem die Verpflichtung zur Anlage der Ausgleichsfläche bereits seit Rechtskraft des Bebauungsplanes vom 25.11.15 besteht, erwarten wir eine fristgerechte Anlage der Ausgleichsfläche und Meldung.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zunächst zur Kenntnis genommen. Aufgrund des nun erforderlichen Verfahrens mit Umweltbericht und Ausgleichberechnung wird ein neuer Planentwurf erstellt, der eine überarbeitete Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz nach sich ziehen wird.

Der Eigentümer der Fl.Nr. 163, der für die Anlage der Ausgleichsfläche auf seinem Grundstück Fl.Nr. 163/2 zuständig ist, wird über die Stellungnahme und Forderung des Landratsamtes informiert und zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgefordert.

C) Immissionsschutz

Der Bebauungsplan weist ein Dorfgebiet (MD) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) aus. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ 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.

Fluglärm: Mit der geplanten Bebauungsplanänderung rückt mögliche Wohnbebauung näher an den bestehenden (Flug)Verkehrslandeplatz (VLP) Mainbullau heran. Hier ist für den Lärmschutz das Luftamt Nordbayern zuständig. Der von dem Flugplatz auf das geplante Vorhaben einwirkende Lärm kann seitens des Landratsamtes Miltenberg nicht beurteilt werden.

Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe: Für eine endgültige Stellungnahme durch den Immissionsschutz wären noch Angaben über mögliche Tierhaltungen (Art und Anzahl der Tiere, Haltungsform, Entmistung, Mistlager usw.) in der Nachbarschaft der Bebauungsplanerweiterung insbesondere bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. 163 erforderlich.

Abwägungsentscheidung:

Fluglärm: Das Luftamt Nordbayern sowie die Deutsche Flugsicherung wurden am Verfahren beteiligt. Beide Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich keine Einwendungen vorgetragen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Hinweise zum vorhandenen Flugplatz enthalten.

Landwirtschaftliche Betriebe: Die erforderlichen Angaben werden im Zuge des weiteren Verfahrens durch den Planersteller in die Begründung und den Umweltbericht eingebracht. Angaben hierzu wurden bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 gemacht. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, hat in seiner Stellungnahme vom 10.08.20 ausdrücklich erklärt, dass durch die geplante Maßnahme landwirtschaftliche Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nicht eingeschränkt werden und keinerlei Einwände gegen die geplante Maßnahme bestehen. Auch der Bauernverband Würzburg hat mit Schreiben vom 04.08.20 ausdrücklich erklärt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken gegen die Planung bestehen.

D) Bodenschutz

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 34, 34/1, 162/1 und 162/2 der Gemarkung Mainbullau. Diese Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ somit keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken 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 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im

Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

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 zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde und wird weiterhin am Verfahren beteiligt (sh. Anmerkungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes).

F) Brandschutz

Die Fensteröffnung für anleiterbare Flächen des höchsten bewohnten Geschosses darf nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, da die Feuerwehr Mainbullau nur über ein TLF 16/25, ein TSF und ein TSA, jedoch nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die Feuerwehren Miltenberg und Breitendiel haben eine reine Anfahrtszeit von 10 Minuten, wodurch die Hilfsfrist durch die dort stationierten Fahrzeuge nicht eingehalten werden kann. Bei Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, der in der DVGW W405 angegebenen Werte für die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (entspricht 800 l/Minute) über einen Zeitraum von 2 Stunden, aus Hydranten mit einem Restdruck von 1,5 bar, sowie der gängigen Vorschriften, werden keine weiteren Anforderungen gestellt. Die Sicherstellung des Restdrucks muss noch von der Stadt Miltenberg bestätigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden in der Begründung Ausführungen zur Löschwasserversorgung eingetragen. Angaben hierzu wurden bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 gemacht. Die maximale Wandhöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 7,50 m bzw. 8,50 m.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit dem geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Planunterlagen Einverständnis.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Fazit:

Da aufgrund der o.g. Rechtslage das beschleunigte Verfahren für die Bebauungsplanänderung im Bereich der Fl.Nr. 162/1 als nicht anwendbar anzusehen ist, ist für die Bebauungsplanänderung das normale zweistufige Regelverfahren anzuwenden.

Abwägungsentscheidung:

Das anzuwendende Verfahren wird geändert. Angewendet wird nun das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen. Ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung werden erstellt. Der Beschluss zur paralle-

len Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren wird zuständigshalber im Stadtrat am 28.10.20 gefasst.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Klingenberg, Schreiben vom 14.08.20:

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom August 2020.
 2. Im Bereich der Hsnr. 24a macht der Geltungsbereich einen Knick, somit ist das Flurstück 36/1 teilweise mit einbezogen. Dies wäre in der Begründung dann mit aufzuführen.
 3. Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.
- Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

zu 1: Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Teilfläche der Fl.Nr. 36/1 wird in der Begründung noch mit aufgeführt. Der im Planteil weiß dargestellte Bereich dieser Flurnummer wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als private Zufahrtsstraße dargestellt. Die Beschreibung dieses Zeichens ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits dargestellt.

zu 3: Der Copyrightvermerk wird angebracht.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 19.08.2020

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 03.09.2014. Da die im Bebauungsplan dargestellte Teilfläche zum Teil außerhalb des im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung betrachteten Gesamteinzugsgebietes liegt, wurde die entsprechende Teilfläche in der Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt.

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

Sollte diese Flächensubstitution nicht möglich sein, wären die Auswirkungen der Flächenerschließung auf die Schmutzfrachtentlastung des Gesamtsystems rechnerisch nachzuweisen. Es muss sichergestellt sein, dass das Abwasser aus diesem Bereich über eine Regenentlastungsanlage geführt wird.

Abwägungsentscheidung:

Der Text des Schreibens entspricht dem Schreiben vom 03.09.2014, welches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom AZV vorgelegt wurde. Damals hatte der Bauausschuss (Sitzung vom 02.02.15) folgende Abwägung vorgenommen: „Gemäß Abstimmung mit dem AZV ist ein Flächenausgleich möglich, somit bestehen im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung keine Probleme. Das Gebiet wird über ein qualifiziertes Mischsystem entwässert, d.h., das Regenwasser wird getrennt abgeführt. Die Bedenken des AZV sind damit ausgeräumt“. Im weiteren Verfahren wurden keine Einwendungen vorgetragen.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Jahr 2015 wird unverändert übernommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.09.20

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Planbereich verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse (ein Plan liegt dem Schreiben bei). Für den richtigen Verlauf der Leitungssachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Wir machen Sie zudem darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen (liegt dem Schreiben bei). Wir bitten Sie, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen zu den vorhandenen Leitungen sowie den Gefahren sind bereits als Hinweise in der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine zusätzliche Information der Bauherren gegeben.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 11.08.20

Das neue Baufeld befindet sich außerhalb des Versorgungsbereiches der erschlossenen Trinkwasserversorgung. Auf Grund seiner Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen bewegt sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung unter dem erforderlichen Bereich. Der Eigentümer muss daher mittels privater Druckerhöhung selbst auf eigene Anschaffungs- und Unterhaltskosten für den nötigen Versorgungsdruck seiner Anlage sorgen. Ein „saugen“ aus dem Versorgungsnetz ist hierbei nicht erlaubt, dies muss gegebenenfalls mittels eigenen Vorlagebehälters ausgeschlossen werden. Die Versorgung des Anwesens erfolgt über die private Erschließungsstraße aus der vorhandenen, im privaten Unterhalt befindlichen Wasserleitung der Eigentümergemeinschaft. Die zukünftigen Rechte und Pflichten der einzelnen Anlieger in Bezug auf Unterhaltskosten und Haftungen sind mit dem Wasserversorger im Nachgang der Bauarbeiten vertraglich zu regeln.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis zur Lage außerhalb des Trinkwasserversorgungsbereiches und dem Erfordernis einer Druckerhöhungsanlage ist bereits in der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten. Angaben hierzu wurden bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 gemacht und werden nochmals in die Begründung zum Änderungsplan einfließen. Das Schreiben der EMB wird dem Antragsteller zur Information weitergegeben. Wie bereits in der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 02.02.15 festgestellt, ist die Wasserversorgung grundsätzlich möglich und daher im Rahmen der Bauleitplanung als gesichert anzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse bzw. der Bau von Druckerhöhungsanlagen wird im Rahmen des Bau- bzw. Freistellungsantrags mit dem Antragsteller geregelt.

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 11.09.20)

Zum Bauleitplanentwurf werden keine Einwände erhoben. Hinweise:

1. Für die Darstellung der Ausgleichsfläche werden unterschiedliche Signaturen in Karte und Legende verwendet, dies sollte korrigiert werden.
2. Aufgrund unseres Raumordnungskatasters weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten: Verkehr - Bauschutzbereich / beschränkter Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Mainbullau.
3. Bitte lassen sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege zukommen.
4. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägungsentscheidung:

zu 1: Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist grün mit schwarzer Schraffierung dargestellt. Eine Beschreibung dieser Signatur ist in der Legende nicht enthalten. Die Ausgleichsfläche ist textlich in der Legende erwähnt. Die in der Legende enthaltene grüne Signatur für die Ausgleichsfläche ist mit der Bemerkung „Folgende Festsetzung wird gestrichen“ überschrieben. Eine unterschiedliche Darstellung der Ausgleichsfläche in Karte und Legende liegt daher nicht vor.

zu 2: Die Deutsche Flugsicherung sowie das Luftamt Nordbayern wurden am Verfahren beteiligt. Einwendungen wurden nicht vorgetragen.

zu 3: Wird zu gegebener Zeit beachtet.

zu 4: Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain - Region 1, Schreiben vom 14.09.20:

Zum Bauleitplanentwurf werden keine Einwände erhoben. Hinweise:

1. Für die Darstellung der Ausgleichsfläche werden unterschiedliche Signaturen in Karte und Legende verwendet, dies sollte korrigiert werden.

2. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägungsentscheidung:

zu 1: Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist grün mit schwarzer Schraffierung dargestellt. Eine Beschreibung dieser Signatur ist in der Legende nicht enthalten. Die Ausgleichsfläche ist textlich in der Legende erwähnt. Die in der Legende enthaltene grüne Signatur für die Ausgleichsfläche ist mit der Bemerkung „Folgende Festsetzung wird gestrichen“ überschrieben. Eine unterschiedliche Darstellung der Ausgleichsfläche in Karte und Legende liegt daher nicht vor.

zu 2: Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.09.201. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange2.1 Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

Diese Punkte sollten im Bebauungsplan vermerkt werden. Des Weiteren ist das dem Schreiben beigefügte Hinweisblatt zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Das Landratsamt, Sachgebiet Bodenschutz, hat in seiner Stellungnahme erklärt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Ein Erfordernis, Eintragungen zu Altlasten in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich Hinweise im Hinblick auf den Bodenschutz einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. 100 Meter nördlich des geplanten Gebiets verläuft die Grenze der weiteren Schutzzone (IIIB) des Trinkwasserschutzgebietes der EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG.

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. Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen: „Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.“

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Dieser Punkt ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls mit aufzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Versickerung bereits enthalten (z.B. „Für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden“).

Ein Erfordernis, weitere Eintragungen, insbesondere auch zur Grundwasserverschmutzung, in der Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich weitere Hinweise einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.3 Klimawandel

73% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen und sehr niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie

fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei der Umgang mit Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Grundsätzlich kann die Festsetzung von Flächen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken. Dies begünstigt nicht nur die Versorgungssicherheit beim Trinkwasser, sondern auch die künftige Erlaubnis zur Gewässerbenutzung für landwirtschaftliche Bewässerung und die Entschärfung der Abflusssituation in den Fließgewässern bei Hochwasser.

Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA – Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen“.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende des rechtskräftigen Planes sind Hinweise zum Niederschlagswasser enthalten.

Ein Erfordernis zur Eintragung weiterer Hinweise für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich weitere Hinweise einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

Des Weiteren ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es ist sinnvoll Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke einzuplanen. Darüber hinaus ist auf eine Elementarschadenversicherung hinzuweisen, da bei Schäden, gegen die man sich hätte versichern können, keine staatliche Hilfe möglich ist. Dies ist in Form von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

Ein Erfordernis zur Eintragung von entsprechenden Hinweisen für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich weitere Hinweise einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein gewisser Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.

Als großes Beispiel in der Region dient das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 50% aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

Abwägungsentscheidung:

Ein Erfordernis, die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Hinblick auf Gründächer zu ergänzen, wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich weitere Hinweise einzutragen.

Die Anlage von Gründächern ist sicherlich sinnvoll, soll aber der Entscheidung der Bauantragssteller überlassen und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen. Die Anmerkungen werden in den Umweltbericht einfließen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.

Das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ ist im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit den hierfür notwendigen Unterlagen (Umweltbericht, Umweltprüfung, Ausgleichsberechnung etc.) fortzuführen bzw. neu zu beginnen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann nicht angewendet werden.

TOP 9 Änderung Bebauungsplan "Monbrunner Siedlung"; Beratung der zur verkürzten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen; ggf. Satzungsbeschluss

Der zuständige Bauausschuss hat in seinen Sitzungen vom 16.03.15, 12.12.16 und 29.07.19 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ für den Bereich ab dem Weg Fl.Nr.3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze beschlossen.

Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Planentwurf mit Begründung lag vom 07.10.19 bis einschl. 13.11.19 öffentlich aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.19 zur Stellungnahme bis 13.11.19 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 09.12.19 abgewogen und entschieden. Der entsprechend geänderte Planentwurf vom 11.03.20 mit Begründung vom 13.08.20 lag gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 4a Abs. 3 BauGB vom 26.08.20 bis einschl. 21.09.20 öffentlich aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.20 zur Stellungnahme bis 21.09.20 aufgefordert.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg (Schreiben vom 28.08.20), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt (Schreiben vom 01.09.20), AZV Main-Mud (Schreiben vom 26.08.20), PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH, Essen (Schreiben vom 28.08.20), Regierung von Unterfranken Würzburg, Höhere Landesplanungsbehörde, (Schreiben vom 27.08.20), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (Schreiben vom 27.08.20), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg (Schreiben vom 02.09.20).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung, Ordnungsamt und Forst.

Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss

Ja 9 Nein 0

1.

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 § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 07.09.20

Sachverhalt

Aufgrund eines Bauantrages im Bereich des Hartungsweges, mit dem u.a. vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Dachneigungen und -formen sowie Baugrenzenüberschreitungen beantragt wurden, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 16. März 2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich ab dem Weg Fl.Nr. 3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze eingeleitet. Es sollen folgende Ziele umgesetzt werden: Ausweitung der Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um ca. 2 m, Zulassung von (auch versetzten) Pultdächern mit einer geringeren Dachneigung für die Gebäudehauptteile, Zulassung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten) und Nebengebäude (Garagen, Carports usw.) sowie Zulassung von unterschiedlichen Dacheindeckungen.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 wurde aufgrund einer Bauvoranfrage der Geltungsbereich um die Grundstücke Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 unterhalb des Mühlrainweges erweitert.

Mit Beschluss vom 29. Juli 2019 soll außerdem ein Heranrücken der talseits des Hartungsweges eingetragenen Baurechte an den Hartungsweg durch Ausweitung der Baugrenzen bis auf ca. 5 m zur Straßengrenze, wobei der Stauraum zu beachten ist, ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 23. September 2019 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 13. November 2019 gebeten. Der zuständige Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat sich in seiner Sitzung am 9. Dezember 2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst. Der Entwurf des Änderungsplanes wurde daraufhin überarbeitet.

Mit Schreiben vom 13. August 2020 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 21. September 2020 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:

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert.

Abwägungsentscheidung:

Die Präambel wird entsprechend berichtigt. Dies stellt eine redaktionelle Änderung dar, die keine erneute Auslegung und Beteiligung erforderlich macht.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Gegen die geplanten Änderungen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Zum Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 Stellung genommen. Da sich im aktuellen Planentwurf keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, verweisen wir auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise des Sachgebietes Bodenschutz aus dem Schreiben vom 29.10.19 wurden in der Sitzung vom 09.12.19 ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die neuerliche Stellungnahme.

E) Wasserschutz

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 Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt (sh. Anmerkungen zur dortigen Stellungnahme).

F) Brandschutz

Wir verweisen auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme vom 29. Oktober 2019, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen zum Brandschutz aus dem Schreiben vom 29.10.19 wurden in der Sitzung vom 09.12.19 zur Kenntnis genommen. Es handelte sich nicht um Angele-

genheiten der Bauleitplanung. Es wurde angemerkt, dass Hinweise an Bauwerber im Rahmen von Bau- bzw. Freistellungsanträgen ergehen können. Festgestellt wurde, dass die Löschwasserversorgung im Hinblick auf den Löschwasserplan der Stadt gesichert ist.

Diese Anmerkungen gelten auch für die neuerliche Stellungnahme.

Angemerkt wird, dass die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist. Eine Information der Bauherren ist auch damit gegeben.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes wurde zum Vorhaben bereits mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 Stellung genommen. Da sich im aktuellen Planentwurf keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, verweisen wir auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise des Sachgebietes Gesundheitsamt aus dem Schreiben vom 29.10.19 wurden in der Sitzung vom 09.12.19 ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Dies gilt auch für die neuerliche Stellungnahme.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 17.09.20

1. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen. Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

Diese Punkte sollten im Zuge der Bebauungsplanänderung in den Plan mit aufgenommen werden. Des Weiteren ist das dem Schreiben beigelegte Hinweisblatt zu berücksichtigen:

Abwägungsentscheidung:

Zur ersten Beteiligung wurden zum Punkt „Bodenschutz“ seitens des Wasserwirtschaftsamtes keine Anmerkungen vorgetragen.

Das Landratsamt, Sachgebiet Bodenschutz, hat in seiner Stellungnahme zur ersten Beteiligung vom 29.10.19 ausgeführt, dass die Grundstücke im Bereich der Änderung nicht im Altlastenkataster verzeichnet sind und auch keine Informationen zu einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Das Landratsamt wies darauf hin, dass es bei konkreten Anhaltspunkten zu schädlichen Bodenveränderungen einzuschalten ist. Letztlich wurde festgestellt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der Bauausschuss hat diese Stellungnahme in seiner Sit-

zung am 09.12.19 zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der zweiten Auslegung durch das Sachgebiet Bodenschutz mit Schreiben vom 07.09.20 nochmals bekräftigt.

Ein Erfordernis, Eintragungen zu Altlasten in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich Hinweise im Hinblick auf den Bodenschutz einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

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

Zur Trinkwasserversorgung ist in den Unterlagen nichts aufgeführt. Diese sollte durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert 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.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Festsetzungen 1.5.2 und 1.5.3 sind demnach zu begrüßen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Dieser Punkt ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls mit aufzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich hier nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um die Änderung eines Teilbereiches, mit dem Ziel, Erleichterungen für die Bebauung zu schaffen, speziell im Hinblick auf gestalterische Fragen und die flexible Anordnung der Baurechte auf den Grundstücken. Grundsätzliche Fragen, wie die Erschließung des Gebietes, wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum seit 05.11.97 rechtskräftigen Bebauungsplan abgehandelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht im Rahmen der aktuellen Änderung nicht zur Debatte. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt. Anmerkungen der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt zum Änderungsplan wurden nicht vorgetragen.

Ein Erfordernis, Eintragungen zum Grundwasserschutz in der Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, wird nicht gesehen. Die Änderung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, nur für den Änderungsbereich Hinweise im Hinblick auf das Grundwasser einzutragen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.3 Abwasserentsorgung

Zur Schmutzwasserentsorgung ist in den Unterlagen nichts aufgeführt. Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwas-

ser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich hier nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um die Änderung eines Teilbereiches, mit dem Ziel, Erleichterungen für die Bebauung zu schaffen, speziell im Hinblick auf gestalterische Fragen und die flexiblere Anordnung der Baurechte auf den Grundstücken. Grundsätzliche Fragen, wie die Erschließung des Gebietes, wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum seit 05.11.97 rechtskräftigen Bebauungsplan abgehandelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht im Rahmen der aktuellen Änderung nicht zur Debatte. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Hinweise zu Starkregen

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen von Starkniederschlägen auf Siedlungsentwässerungssysteme und -anlagen möchten wir Ihnen folgende Hinweise geben. Diese können freiwillig seitens der Kommune aus Vorsorgegründen für höhere Sicherheiten ihres bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsnetzes angewandt werden. Weiterführende Informationen und Grundlagen zu einer Risikobeurteilung sind in der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ enthalten, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Unsererseits wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß der DIN 1986-100:2016-12 empfohlen, siehe hierzu Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der genannten DIN-Norm. Zudem möchten wir auf die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) aufmerksam machen. Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB wird die Benennung von Maßnahmen ermöglicht, welche zur Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Schäden durch Starkregen dienen. Des Weiteren geben wir die Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Merkblatt 4.3/3 weiter. Gemäß Tabelle 1 des LfU-Markblattes 4.3/3 wird die Verringerung der Häufigkeit von Bemessungsregen bei der Neubemessung von Kanälen empfohlen.

Abwägungsentscheidung:

Hinweise zu Starkregen sind in der Legende enthalten. Ein Erfordernis, weitere spezielle Hinweise oder Festsetzungen in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes einzutragen, wird nicht gesehen, zumal sich die Änderung nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem aktuellen Verfahren nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um die Änderung eines Teilbereiches, handelt. Grundsätzliche Fragen, wie die Erschließung des Gebietes, wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum seit 05.11.97 rechtskräftigen Bebauungsplan abgehandelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht im Rahmen der aktuellen Änderung nicht zur Debatte. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.4 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Westlich des beplanten Gebiets verläuft die Mud. Das mit Verordnung vom 17.03.2006 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mud ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen (Plan liegt dem Schreiben bei).

Abwägungsentscheidung:

Das Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Kennzeichnung wird daher nicht für erforderlich gehalten, zumal es sich bei dem aktuellen Verfahren nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um

die Änderung eines Teilbereiches handelt. Eine Kennzeichnung nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll.

2.5 Klimawandel

73% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen und sehr niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie Hitze, heftigere Regenfälle und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei der Umgang mit Niederschlagswasser, welcher bereits zufriedenstellend gewürdigt wurde. Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachgewiesen wird, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicherzustellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht dürften die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt ergänzt werden:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. 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. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) – bei Einleitung in ein Oberflächengewässer – fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen“.

Abwägungsentscheidung:

Die Formulierung zur Ergänzung des Punktes 1.5.8 wurde wörtlich aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 05.11.19 zur ersten Beteiligung in die Legende eingetragen. Hinweise zur Anlage von Zisternen sind in der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits enthalten. Eine weitere Konkretisierung der Legende wird nicht für erforderlich gehalten.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem aktuellen Verfahren nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um die Änderung eines Teilbereiches des seit 05.11.97 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

Auch das Thema Starkniederschläge wurde bereits mit aufgenommen. Die Planung dürfte noch durch folgende Punkte konkretisiert werden. Es ist sinnvoll im Plan einen Abflusskorridor zu kennzeichnen, in dem Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sind. Bestenfalls gerinneförmig ausgebildet und in Kombination mit Regenrückhaltebecken soll dieser wild abfließendes Wasser schadlos durch oder um das Baugebiet führen können. Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnitts (negatives Dachprofil, Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich, beträchtliche Wassermengen schadlos durch das Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200).

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abwägungsentscheidung:

Hinweise zu Starkregen sind in der Legende enthalten. Ein Erfordernis, weitere spezielle Hinweise oder Festsetzungen in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes einzutragen oder eine Kennzeichnung eines Ab-

flussskorridors vorzunehmen, wird nicht gesehen, zumal sich der Änderungsplan nicht über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem aktuellen Verfahren nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern lediglich um die Änderung eines Teilbereiches des seit 05.11.97 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende und des Planteils wird nicht erfolgen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein gewisser Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.

Als großes Beispiel in der Region dient das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 50% aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

Abwägungsentscheidung:

Ein Erfordernis, die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes im Hinblick auf Gründächer zu ergänzen, wird nicht gesehen. Ziel der Änderung, die sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt, ist es, Erleichterungen für die Bebauung zu schaffen, speziell im Hinblick auf gestalterische Fragen und die flexiblere Anordnung der Baurechte auf den Grundstücken, und gerade keine neuen Einschränkungen bzw. Vorgaben festzusetzen. Die Anlage von Gründächern ist sicherlich sinnvoll, soll aber der Entscheidung der Bauantragssteller überlassen und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Legende wird nicht erfolgen.

Da die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsentscheidungen hierzu der Begründung zu entnehmen sind, welche mit dem rechtskräftigen Plan auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist, ist eine Information der Bauherren gegeben.

2.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Miltenberg folgende

Satzung

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Monbrunner Siedlung“ werden für den Bereich Hartungsweg/Mühlrainweg ab dem Weg Fl.Nr.3570/6 bis zur Geltungsbereichsgrenze und für die Fl.Nrn. 3570/34 und 3570/35 Gem. Miltenberg entsprechend dem Änderungsplan in der Fassung vom 11.03.2020 mit der redaktionellen Änderung in der Auflistung der Rechtsgrundlagen geändert. Der Plan mit Legende und Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

3.

Bei der Durchführung des Änderungsverfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.