

## 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 § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 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“.

Gewählt wurde zunächst das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage lagen in der Zeit vom 04.08.20 bis 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 vorsieht.

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.

Den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg zuständigkeithalber in seiner Sitzung am 28.10.20 gefasst.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.10.20 die zur Beteiligung im Rahmen des § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Das Ergebnis dieser Abwägung ist in diese Begründung eingeflossen und unter Punkt 8 dargestellt.

Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit den hierfür notwendigen Unterlagen (Umweltbericht, Umweltprüfung, Ausgleichsberechnung etc.) fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

## **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.

Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau wird - um Nutzungskonflikte zu vermeiden - entsprechend der vorhandenen Darstellung des gesamten Ortsbereiches im Flächennutzungsplan insgesamt als Dorfgebiet („MD“) eingetragen. Die Fläche liegt im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung und noch innerhalb des Ortsrandes von Mainbullau.

Im Ortsbereich werden noch viele Flächen und Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt und Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten. Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten. Auf Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Scheine und 5 bis 10 Rinder gehalten. Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben. Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension. Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

Geändert bzw. ergänzt werden die Festsetzungen zum Grünordnungsplan und zum naturschutzrechtlichen 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.

Zu den Abstandsflächen werden keine neuen Festsetzungen in die Änderungslegende eingetragen. Damit sind für den Änderungsbereich die ab 01.02.21 geltenden Abstandsflächenbestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) anzuwenden.

## **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 ist ein Antrag des Grundstückseigentümers. Dieser Wunsch ist nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar und begründet, denn es kann im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine weitere Baufläche geschaffen werden.

Das weitere Baurecht auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau liegt im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung und noch innerhalb des Ortsrandes von Mainbullau. Durch das geplante Baufenster wird der Ortsrand im Norden abgerundet. Die anschließende Ausgleichsfläche schließt die Begrünung des Ortes im Norden.

Im Hinblick auf den Bauwunsch des Eigentümers kann nicht von einer Gefälligkeitsplanung gesprochen werden, denn die Planung ist neben dem konkreten Ansinnen des Antragstellers gleichzeitig auch städtebaulich vertretbar und begründet.

Die Stadt Miltenberg versucht bereits seit einigen Jahren im Rahmen einer Ortsabrundung in Mainbullau neue Baurechte, insbesondere für die Mainbullauer Bevölkerung selbst, zu

schaffen. So wurde in den Jahren 2014-2015 der Bebauungsplan „Mainbullau-Schafätsäcker“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ziel war und ist es, eventuelle Bauwünsche aus der Mainbullauer Bevölkerung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und der Mainbullauer Jugend bauliche Zukunftsperspektiven im eigenen Ort zu bieten. Um dem Stadtteil Mainbullau auch in Zukunft Leben zu verleihen ist es zweifellos sinnvoll und nachvollziehbar, dem Wunsch von ortsansässigen Familien auf Neubebauung im Ortsbereich nachzukommen.

Da das geplante neue Baurecht im direkten Anschluss an den Ortsrand Mainbullau und noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ liegt, entstehen keine städtebaulichen Nachteile.

Insofern ist die Planung erforderlich im Sinne des BauGB, da die Entwicklung des Stadtteils Mainbullau - also ein städtebauliches Ziel - auch mit Blick auf die Zukunft gefördert wird.

Größere Leerstände sind im Stadtteil Mainbullau nicht zu verzeichnen. Eine im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) erstellte Erhebung zu den Baulücken durch das Büro Planwerk im März 2015 ergab im Stadtteil lediglich 7 Wohngebäude mit Leerstand bzw. Leerstandsrisiko. Inzwischen wurden 3 Wohnhäuser im Ortskern und 3 Wohnhäuser im Wohngebiet „Siedlung“ meist an junge Familien verkauft. Die Nachfrage nach Grundstücken im Stadtteil Mainbullau ist weiterhin hoch. Die Ausweisung eines weiteren Baurechtes am Ortsrand ist somit sinnvoll und erforderlich. Die vorhandene Bebauung wird nachverdichtet. Neue Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 06.11.19 zum Thema „Innen statt Außen“ mit der Erklärung einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Entwicklungskonzeption, da die Ausweisung des zusätzlichen Baurechtes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ wie dargestellt eine Abrundung des Ortsrandes bildet und sich nicht in den Außenbereich hinein erstreckt oder auf der „grünen Wiese“ außerhalb des Ortsbereiches erfolgt.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung (Strom, Wasser, Kanal, Zufahrt) des Änderungsbereiches erfolgt vom Vielbrunner Weg und von der privaten Zufahrtsstraße. Alle Angaben zur Erschließung sind bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 enthalten und nachfolgend nochmals dargestellt.

### **a) Straßenerschließung**

Straßenmäßig wird der Geltungsbereich über die Kreisstraße Mil 5 und anschließend über die als Ortsstraße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche „In Mainbullau – Vielbrunner Weg mit Stichstraße“ sowie über eine private Zufahrtsstraße mit Mindestbreiten von 4,00 m bzw. 5,50 m erschlossen.

### **b) Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Eine Darstellung der privaten Anschlussleitungen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die notwendigen Kabelverteilerschränke wurden schon im Bereich der privaten Zufahrtsstraße errichtet.

In den Hinweisen der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird ausdrücklich auf die im Planungsbereich vorhandenen 0,4-KV-Niederspannungsleitungen der Bayernwerk AG mit einem Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungssachse von 1,0 m aufmerksam gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Kabelleitungen kommen kann und den Bauherren empfohlen wird, sich vor

Baubeginn mit der Bayernwerk AG in Verbindung zu setzen. Außerdem wird auf das Merkblatt des Unternehmens zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen hingewiesen.

c) Wasser- und Löschwasserversorgung /Brandschutz

Die Grundstücke können an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb). Da sich die Baurechte außerhalb des Trinkwasserversorgungsbereiches befinden, ist zur Versorgung mit Trinkwasser für jedes Baurecht oder zentral eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Hierauf wird unter den Hinweisen in der rechtskräftigen Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich möglich und daher im Rahmen der Bauleitplanung als gesichert anzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse bzw. der Bau von Druckerhöhungsanlagen wird im Rahmen der jeweiligen Bau- bzw. Freistellungsanträge mit den Antragstellern geregelt.

Lt. Erläuterungen der emb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, dass sich jeder der einzelnen Bauherren speziell eine auf seine Bedürfnisse angepasste eigene Anlage einbaut, wobei hier bei den höher gelegenen Bauplätzen teilweise der benötigte Vordruck für die Funktion einer Anlage nicht vorhanden ist. Diese Bauherren müssten dann ihre Anlage im Gelände so tief wie möglich/nötig im Erdreich absenken bzw. die Anlage möglichst nahe an die mit Trinkwasser versorgte Ortsstraße verlegen. Alternativ wäre der Bau einer zentralen Druckerhöhungsanlage möglich.

Die Löschwasserversorgung für den Änderungsbereich bzw. den gesamten Bebauungsplan ist durch die auf Fl.Nr.40 Gem. Mainbullau (Mainbullau Nr. 16) vorhandene Zisterne mit einem Inhalt von 200 m<sup>3</sup> und die neue Zisterne am Feuerwehrhaus auf dem für Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Grundstück Fl.Nr. 36 Gem. Miltenberg mit einem Speicherinhalt von 245 m<sup>3</sup> gesichert.

Der Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebietes wurde nachrichtlich in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und in der Legende entsprechend beschrieben.

d) Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Alle Angaben zur Erschließung sind bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 enthalten.

Im Hinblick auf die Schmutzfrachtberechnung bestehen keine Probleme, da gemäß Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Main-Mud ein Flächenausgleich innerhalb des Einzugsgebietes Miltenberg-Mainbullau möglich ist. Das Gebiet wird über ein qualifiziertes Mischsystem entwässert, d.h., das Regenwasser wird getrennt abgeführt.

Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Sollte die NwFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Auf diese Punkte wird in den Hinweisen der rechtskräftigen Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

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

## **A) Umweltbericht mit Umweltprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Planänderung nicht notwendig.

Der nachfolgend dargestellte Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde durch das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus, Am hohen Bild 23, 63933 Mönchberg, erstellt.

### **A.1 Allgemeines**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Im Miltenberger Stadtteil Mainbullau soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ auf Fl.Nr. 34 Gemarkung Mainbullau ein Baufeld erweitert und auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau ein neues Baufeld ausgewiesen werden. Bauwerber möchten neue Wohnhäuser mit Garagen und Hallen errichten. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes geplant.

#### **1.2 Argumentation der Stadt Miltenberg**

Der Stadtteil Mainbullau hat sich historisch als offene Bebauung entwickelt.

Es entstanden einzelne Gehöfte, wobei die Felder - bedingt durch die Besitzordnung - dem jeweiligen Hof zugeordnet waren. Die Höfe gruppieren sich kreisförmig um das Dorfzentrum, den Dorfteich mit Kirche, herum.

Entlang der Straße in Richtung Flugplatz haben sich weitere Höfe angesiedelt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden im östlichen Bereich in zweiter Reihe Flächen bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“, rechtskräftig seit 25.11.15, wurde auch im nördlichen Bereich eine neue Bebauung mit neuer Strukturierung der Erschließung und der vorhandenen Baugrundstücke ermöglicht.

Nun soll innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine Baufelderweiterung erfolgen sowie durch die Ausweisung eines weiteren Baufeldes eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

#### **1.3 Geplante Änderung**

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von 6.040 m<sup>2</sup>.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Fl.Nr. 34 war bereits mit dem Anwesen „Mainbullau 26“ bebaut. Für einen Wohnhausneubau westlich dieses Gebäudes (Mainbullau Nr. 28) wurde im März 2020 bereits eine Baugenehmigung erteilt. Die Grundstücks Fl.Nrn. 34/1 (Mainbullau 26a) und 162/2 (Mainbullau 26b) sind bereits bebaut.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau soll nun ebenfalls bebaut werden.

Zur weiteren Beschreibung der einzelnen Festsetzungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 der Begründung verwiesen.

## **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze, das Denkmalschutzgesetz, die Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung.

### **A.2 Umweltbericht**

#### **2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

Bei der vorliegenden, argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

##### **a) Schutzgut Luft und Klima**

###### **Beschreibung:**

Der Änderungsbereich befindet sich im Anschluss an einen Siedlungsbereich. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt.

Der Stadtteil Mainbullau ist geprägt durch seine offene Bauweise. Die nächste Bebauung liegt ca. 20 bis 30 m von den Baufenstern des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ entfernt.

Das Gelände fällt leicht in südliche Richtung.

###### **Auswirkung:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ wird ein als Ausgleichsfläche dargestellter Bereich zu Bauflächen umgewandelt. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 1.755 m<sup>2</sup>. Auf Fl.Nr. 34 Gemarkung Mainbullau wird lediglich eine Vergrößerung des Baufeldes vorgenommen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auch im Änderungsbereich die offene Bauweise vorgesehen, somit wird weder einer Frischluftschneise noch eine zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinflusst.

Durch die auch für den Änderungsbereich gültige Festsetzung einer max. Wandhöhe von 7,50 m und 8,50 m ab dem bestehenden Gelände und einer Dachneigung von 35° - 50° kann bei einer durchschnittlichen Gebäudebreite von 11 m eine Firsthöhe von 15,00 m erreicht werden.

###### **Ergebnis:**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Schaffung von nur einem weiteren Baurecht handelt, die Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,5 festgesetzt ist und eine intensive Eingrünung stattfindet, wird von einer geringen bis keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima- und Lufthygiene ausgegangen.

##### **b) Schutzgut Boden**

###### **Beschreibung**

Die Änderungsfläche auf Fl.Nr. 162/1 wird gegenwärtig als frisch angelegte Ausgleichsfläche genutzt und als Bereich ohne besondere Bedeutung eingestuft. Nach dem Oberbodenabtrag (i.M. 30 cm) wird bindiger Boden vorgefunden.

Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind lt. Auskunft des Sachgebietes Bodenschutz im Landratsamt Miltenberg im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des

Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen dort keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächenversiegelungen von max. 0,3 ha möglich.

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 der bisherigen Erkenntnisse, 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.

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.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geringfügige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Beeinträchtigung.

**c) Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder sonstige wasserwirtschaftlich sensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser:

Das Regenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. entwässert durch die natürliche Geländeneigung in die beiden angrenzenden Entwässerungsgräben.

Grundwasser:

Aufgrund der Höhenlage wird Grundwasser nur in größeren Tiefen vorgefunden. Es gibt keine Erkenntnisse, die gegen eine flächige Versickerung der Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächenbereichen im Plangebiet sprechen.

Es findet eine Teilversiegelung der Flächen statt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers in den nicht versiegelten Bereichen bleibt möglich.

Auswirkungen:

Grundwasser:

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Wohngebäude, Garagen und Hallen errichtet. Der Eingriff in das Erdreich durch die Errichtung von Kellergeschossen wirkt sich nur geringfügig auf das Schutzgut Grundwasser aus.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin dem angrenzenden Entwässerungsgraben gemäß den technischen Regeln der TREN OG zugeführt werden. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen.

Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Sollte die NwFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Auf diese Punkte wird in den Hinweisen der rechtskräftigen Legende ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser erfährt durch die geringfügige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe Beeinträchtigung.

**d) Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt außerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald, es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

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

Die gesamte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 162/1 wird gegenwärtig als neu angelegte Ausgleichsfläche genutzt. Es befinden sich weder alte Bäume noch Sträucher auf dem Grundstück, was auf eine geringe Bedeutung der Fläche als Nist- und Lebensraum schließen lässt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Wohnhäusern und Hallen wird die Ausgleichsfläche verlagert. Um diesen Eingriff zu kompensieren, wurden eine intensive Eingrünung sowie extern eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier kann sich neuer Lebensraum für Vögel und Kleinstlebewesen entwickeln.

Ergebnis:

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Garten-, Wege- und intensive Rasenfläche wird von einer sehr geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (Vorkommen von streng geschützten Tieren- und Pflanzenarten) ausgegangen.

Die Bauflächen sind mit Acker- und Weideflächen umgeben.

Die Hochstammobstbäume auf der aktuellen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau 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 umfangreichen 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.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ befindet sich im Anschluss an einen Siedlungsbereich. Das Gebiet wird im Westen, Osten und Süden von Gebäuden eingegrenzt und im Norden eingrünzt. Die vollständige Eingrünung des Grundstückes mit standortheimischen Gehölzen, großkronigen Bäumen bis 25 m Höhe und hochstämmigen Obstbäumen sind wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes.

##### Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohngebäude und Hallen - durch die geplante Änderung auch unter Einbeziehung der Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau - wird der Ortsrand abgerundet. Die neue geplante Bebauung, auch mit der Erweiterung auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau, bleibt innerhalb der Bebauungsgrenze und wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen

##### Ergebnis:

Aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und der umliegenden Bebauung wird nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

#### **f) Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden gegenwärtig als Dorfgebiet und neu angelegte Ausgleichsfläche genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die umgebenden Flächen werden ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Ortsbereich werden noch viele Flächen und Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt und Biomasse- und Getreidelagerung. Auf dem Grundstück werden Hühner und Kleintiere gehalten. Auf Flur-Nr. 160 (Haus-Nr. 34) ist Kleintier- und zeitweise Ziegenhaltung vorhanden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 163 (Haus-Nr. 24) werden Hühner und Hähne gehalten. Auf der Flur-Nr. 38 (Haus-Nr. 20) werden ca. 5 Scheine und 5 bis 10 Rinder gehalten. Auf Flur-Nr. 40 (Haus-Nr. 16) werden Ackerbau, u.a. Sonderkulturen, Obstverwertung sowie eine Brennerei betrieben. Auf Flur-Nr. 7 (Haus-Nr. 67) werden Hühner, Schafe und Puten gehalten. Auf Flur-Nrn. 9 und 9/1 (Haus-Nr. 71) wird Tierhaltung (Schweine, Schafe und Pferde) betrieben. Auf Flur-Nr. 13 (Haus-Nr. 77) befindet sich eine Hundezucht und -pension. Auf Flur-Nrn. 21 und 23 (Haus-Nrn. 68 bis 72) werden im Nebenerwerb Sonderkulturen produziert. Auf Flur-Nr. 16 und 17 (Haus-Nrn. 76 bis 80) befinden sich zuweilen Schafe, wenn sie nicht auf der Weide sind.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung rückt mögliche Wohnbebauung näher an den bestehenden (Flug)Verkehrslandeplatz (VLP) Mainbullau heran.

##### Auswirkungen:

Innerhalb eines Dorfgebietes kann es zu einer Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen kommen. Baubedingt kommt es während der Bauarbeiten durch die erforderlichen Baufahrzeuge zu Staubentwicklung und Schallemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Das Luftamt Nordbayern sowie die Deutsche Flugsicherung haben im nun abgebrochenen Verfahren nach § 13a BauGB ausdrücklich keine Einwendungen vorgetragen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Hinweise zum vorhandenen Flugplatz enthalten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, hat im nun abgebrochenen Verfahren nach § 13a BauGB 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 ausdrücklich erklärt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen und Bedenken gegen die Planung bestehen.

#### Ergebnis:

Durch die Erweiterung des Baufeldes auf Fl.Nr. 34 Gemarkung Mainbullau und die geplante Neubebauung auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau sowie die Nutzung der umliegenden Flächen (weiterhin) im Sinne eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Immissionen im Bereich der neuen Grundstücke. Die zu erwartenden Immissionen entsprechen der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten. Einschränkungen durch den vorhandenen Flugplatz sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Baudenkmalern vor.

#### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung würde der Umweltzustand des Planungsgebietes auf dem jetzigen Stand als Ausgleichsfläche und bebaute Flächen bestehen bleiben.

#### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten am Rand der Bebauung festgesetzt. Damit wird gleichzeitig eine Abgrenzung zur offenen Landschaft hin erreicht.

#### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein weiteres Baurecht geschaffen werden kann.

#### **2.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büroeilige Bestandserfassungen und Vermessungen verwendet. Ebenso wurde der Dienst des Landesamtes für Umweltschutz (LfU), FIN-Web genutzt.

#### **2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Stadt Miltenberg in Zusammenarbeit mit den Bauherren achten.

## 2.7 Zusammenfassung

Die Stadt Miltenberg ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ zur Erweiterung eines vorhandenen Baufeldes und zur Schaffung einer weiteren Baufläche.

Anstoß hierfür ist der Bauwunsch des Grundstückseigentümers, welcher auch städtebaulich begründet ist (sh. Erläuterungen unter Punkt 5 der Begründung).

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind teilweise bereits bebaut. Die Fl.Nr. 34 war bereits mit dem Anwesen „Mainbullau 26“ bebaut. Für einen Wohnhausneubau westlich dieses Gebäudes (Mainbullau Nr. 28) wurde im März 2020 bereits eine Baugenehmigung erteilt. Die Grundstücks Fl.Nrn. 34/1 (Mainbullau 26a) und 162/2 (Mainbullau 26b) sind bereits bebaut.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellte und genutzte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau soll nun ebenfalls bebaut werden.

Durch die Errichtung von neuen Gebäuden werden die einzelnen Schutzgüter nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die Umweltbelastungen liegen hauptsächlich in der Versiegelung von Teilflächen wegen des Verlustes der Bodenfunktion. Da die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich bleibt, bleiben die Auswirkungen der Flächenversiegelungen gering. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können vorhandene Lebensräume erhalten und Neue geschaffen werden. Deshalb sind die Wechselwirkungen der Umweltfolgen als gering zu beurteilen und negative Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (=allgemein)	Anlagebedingte Auswirkungen (=dauerhaft)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung

### **B) 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.

### **C) Ausgleichsberechnung**

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau verlagert werden soll, ist eine Ausgleichsberechnung erforderlich. Diese wurde bereits durch das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Miltenberg vorbesprochen.

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 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **C.1 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.

#### **C.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt 6.040 m<sup>2</sup>.

Von den Fl.Nrn. 162/1 (1755 m<sup>2</sup>) und 34 (2376 m<sup>2</sup>) werden

- 1.184 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 162/1) genutzt und
- 2.947 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 34 2.376 m<sup>2</sup> + Hofffläche Fl.Nr. 162/1 571 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) teilt sich in 571 m<sup>2</sup> (Hofffläche Bestand) + 863 m<sup>2</sup> (überplante Ausgleichsfläche) + 321 m<sup>2</sup> (Grünstreifen neu) auf. Die bestehende Ausgleichsfläche (1.184 m<sup>2</sup>) 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.3 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 m<sup>2</sup> + 863 m<sup>2</sup> + 321 m<sup>2</sup> = 1.755 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 432 m<sup>2</sup>. Dies sind insgesamt: 1184 m<sup>2</sup> (Bestand 2015) + 432 m<sup>2</sup> (neu) = 1.616 m<sup>2</sup>.

### C.4 Festlegung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches werden auf dem südlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 162 im Anschluss an die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen als Streuobstfläche mit einer Größe von 1.616 m<sup>2</sup> 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. Der Beschluss zur Einleitung des parallelen Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan fasste der Stadtrat der Stadt Miltenberg zuständigkeitshalber in seiner Sitzung am 28.10.20.

Angewendet werden muss das zweistufige Bebauungsplan-Verfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Gebietsausweisung berührt sind. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann nicht angewendet werden, da sich die für das zusätzliche Baurecht vorgesehene Fläche zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, jedoch lt. Rechtsprechung keine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB gegeben ist, 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.

Die zur Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im abgebrochenen Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden aber dennoch in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 vorgestellt und wie nachfolgend dargestellt behandelt und abgewogen. Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das Verfahren im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit den hierfür notwendigen Unterlagen (Umweltbericht, Umweltprüfung, Ausgleichsberechnung etc.) fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

### **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 Grünlandeinsaat (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, Haltungsförm, 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 m<sup>3</sup>/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 parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren wird zuständigkeitshalber 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.

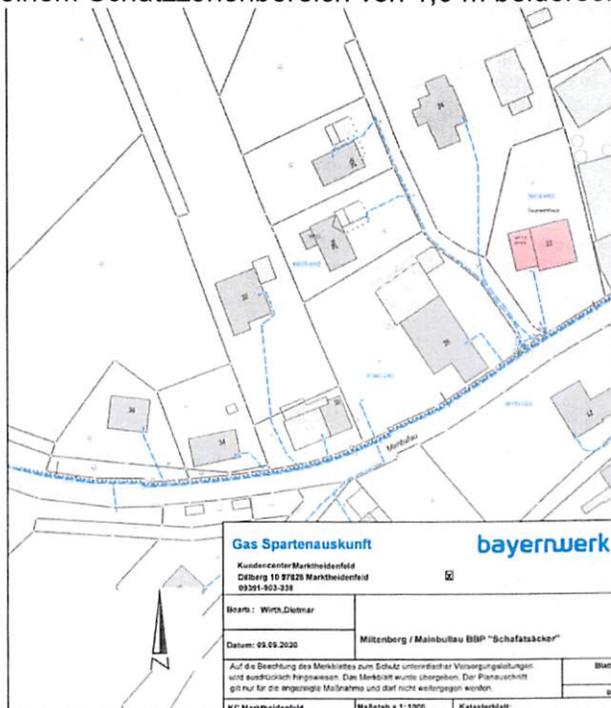
#### **Abwägungsentscheidung:**

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 Leitungsachse:



Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen 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 unser nachfolgend dargestelltes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. 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.



## Merkblatt

### Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen

Jahr für Jahr entstehen bei Erdarbeiten im Bereich von unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen zahlreiche Schäden. Neben den erheblichen Sachschäden ist im Schadensfall eine Gefährdung von Personen nicht auszuschließen.

Um dies zu vermeiden sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Versorgungsanlagen werden nicht nur in öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern auch in privaten Grundstücken verlegt (z. B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder).
2. Die Verlegetiefe von Versorgungsleitungen beträgt zwar in der Regel 60 - 150 cm; abweichende Tiefen sind jedoch aus den verschiedensten Gründen möglich (selbst 10 - 20 cm), aber auch größere Tiefen sind aus verschiedensten Gründen, wie z.B. Niveauänderungen, möglich.
3. Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Aufgrabungen, bei Bohrungen, beim Baggern, beim Eintreiben von Pfählen und bei sonstigen Arbeiten im Erdbereich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen, sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Fachabteilung, Kundencenter) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen.
4. Sind Versorgungsleitungen vorhanden, so ist vor Beginn der Arbeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen der Verlauf festzustellen. Es muss damit gerechnet werden, dass die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen von den Planangaben abweicht. Ebenso ist bei Ortung mit entsprechenden Messgeräten mit Abweichungen zu rechnen. Die genaue Lage der Versorgungsanlagen kann nur durch Suchschlitze ermittelt werden, die in kürzeren Abständen von Hand zu graben sind.
5. Bagger oder sonstige maschinelle Aufgrabungsgeräte sowie spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen im Gefährdungsbereich der Versorgungsleitungen nur dann eingesetzt werden, wenn deren genaue Lage bekannt und eine Beschädigung ausgeschlossen ist. Dies gilt insbesondere auch für den Einsatz von grabenlosen Verlegeverfahren (z.B. Bodenraketen).
6. Die Versorgungsleitungen können in Rohren oder Formsteinen eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten abgedeckt oder auch frei im Erdreich, mit oder ohne Warnband, verlegt worden sein.
7. Versorgungsanlagen dürfen nur gemäß den Anweisungen des Versorgungsunternehmens freigelegt werden. Bei unbeabsichtigter Freilegung oder Beschädigung müssen die Erdarbeiten sofort eingestellt werden, um eine Gefährdung von Personen zu vermeiden. Das Versorgungsunternehmen ist unverzüglich zu verständigen. Werden bei Aufgrabungsarbeiten in der Nähe von Stromversorgungsanlagen Erdleitungen (meist verzinkte Bandseile oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen.
8. Lageänderungen und/oder das Verfüllen von freigelegten Versorgungsanlagen dürfen vom ausführenden Unternehmen nicht selbständig, sondern nur in Anwesenheit eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens vorgenommen werden und nur nach dessen Anweisung erfolgen.
9. Die Anwesenheit eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens an der Aufgrabungsstelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seinen Sorgfaltspflichten und von der Haftpflicht bei evtl. auftretenden Schäden.
10. Maßnahmen bei Gasaustritt: Wenn eine Gasleitung so beschädigt worden ist, dass Gas austritt oder Undichtigkeiten zu befürchten sind, sind sofort folgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:
  - Bei ausströmendem Gas besteht Brand- und Explosionsgefahr; Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden!
  - Sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen!
  - Fenster und Türen angrenzender Gebäude schließen, damit kein im Freien ausströmendes Gas eindringen kann!
  - Die Bayernwerk AG unverzüglich benachrichtigen! (Entstörungsnummer Gas)
  - Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen.
  - Angrenzende Gebäude auf innen ausströmendes Gas prüfen. Falls im Gebäudeinneren Gas ausströmt oder Gas von außen eingetreten ist, Türen und Fenster öffnen!
  - Keine elektrischen Geräte, Schalter, Klingeln etc. betätigen!
  - Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern!
  - Weitere Maßnahmen mit der Bayernwerk AG und den zuständigen Dienststellen abstimmen!
  - Das Baustellenpersonal darf die Schadenstelle nur mit Zustimmung der Bayernwerk AG verlassen!

Die für die Durchführung der Arbeiten bestehenden einschlägigen Vorschriften und Regeln werden durch diese Hinweise, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhalten, nicht berührt.

**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 16.09.20**

#### 1. 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 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 Vorerkundungsmaßnahmen.

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 nachfolgend dargestellte Hinweisblatt zu berücksichtigen.

#### Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden - Vorsorgender Bodenschutz -

Bodenmaterial ist definitionsgemäß Material aus Böden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird (§ 2 Nr. 1 BBodSchV).

##### A) Kernbotschaften für die Bauleitplanung

- Boden ist wertvolle Lebensgrundlage und Ökosystem.
- Oberstes Ziel: Bodenaushub vermeiden!
- Nicht vermeidbaren Bodenaushub möglichst hochwertig verwerten.
- Die beste Lösung stellt die Wiederverwertung in geeigneter Weise vor Ort dar!

##### B) Hinweise für die Aufstellung des Bebauungsplans

- Das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht anhand geeigneter Informationsquellen nach Bodentyp und Bodenfunktionen zu bewerten.
- Die Vorgehensweisen für das Schutzgut Boden sind auf der Seite des Landesamtes für Umwelt unter [https://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm) für den Bereich Planung und unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionen/index.htm> für die Bodenbewertung erläutert.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ liefert wichtige Grundlagen und konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben zur Verminderung schädlicher Bodenveränderungen beim Bauen. Insbesondere ist sie anzuwenden bei Böden mit hoher Funktionserfüllung, bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche > 5000 m<sup>2</sup>

- Bei der Inanspruchnahme hochwertiger Böden sind Alternativen mit vergleichsweise geringerer Bedeutung für die Bodenfunktion zu prüfen.
- Anhand einer Massenbilanzierung ist das zu erwartende Aushubvolumen für Ober- und Unterboden überschlägig zu ermitteln (z. B. anhand der Grundflächenzahl).
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenaushub sind in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen festzulegen, z.B.
  - Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort im Plangebiet durch Maßnahmen wie Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe oder Straße, flachgründige Verlegung von Kanälen, Geländemodellierung (z.B. Spielhügel), Dachbegrünung.
- Für dennoch überschüssigen Bodenaushub sind regionale Verwertungswege vorab zu klären und ggf. Zwischenlager planen.

##### C) Beprobung von Bodenmaterial

- Notwendigkeit und Umfang der erforderlichen Beprobung des Aushubs sind dem Merkblatt Beprobung von Boden und Bauschutt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, November 2017) zu entnehmen.

##### D) Bodenmanagement

- Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen versierten Bodengutachter und ein umfassendes Bodenmanagement sind bei Bauleitplanung und Erschließung geeignet, Eingriffe und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne des BBodSchG zu minimieren.
- Die Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen ist weitestgehend zu vermeiden.

##### E) Ausschreibungen und Bauauftragsvergabe

- Vorgaben des Bebauungsplans sowie Erkenntnisse aus Voruntersuchungen, Wiederverwendungs-/Entsorgungskonzepte, umweltrechtliche oder behördliche Anforderungen und Auflagen sind grundsätzlich in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen.

**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 beplanten 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 (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG 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 Bauantragsteller 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.

Der Planentwurf und die Begründung wurden unter Berücksichtigung dieser Entscheidungen überarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.01.21 in der Zeit vom 12.02.21 bis einschließlich 12.03.21 durchgeführt.

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 02.02.21 durch Aushang an der Amtstafel am 04.02.21 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ab 12.02.21 (Unterlagen) bzw. 04.02.21 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt und sind somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) einsehbar.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.02.21 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 12.03.21 aufgefordert (Grobabstimmung).

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, 02.02.21**



**Kahlert, 1. Bürgermeister**