



**Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes
der Stadt Miltenberg
im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes
„Mainbullau Schafätsäcker“
für die 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. 2 bzw. § 4 Abs.2 BauGB.

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 28.01.19 und ergänzend am 20.10.20 die Einleitung eines dem Antrag der Grundstückseigentümer entsprechenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ beschlossen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gem. Mainbullau soll ein weiteres Baurecht eingetragen werden. 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.

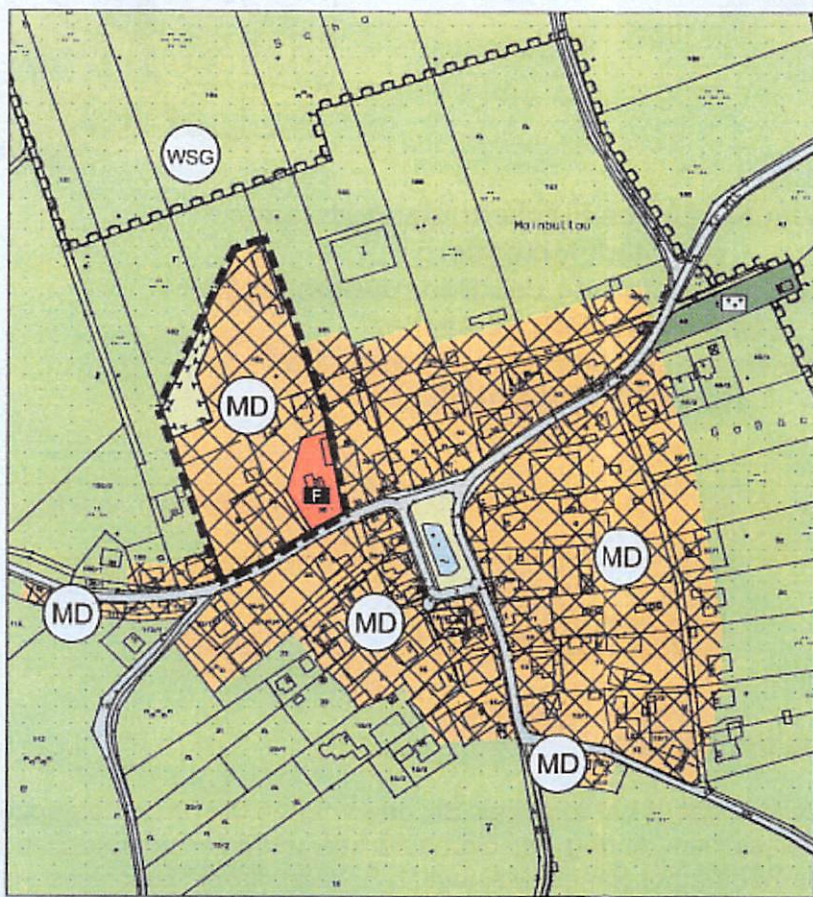
Für die Eintragung des zusätzlichen Baurechtes in einem bisher als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereich ist neben der Änderung des Bebauungsplanes die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Fläche wird entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg zuständigkeitshalber in seiner Sitzung am 21.10.20 gefasst.

2. Planungsrechtliche Situation

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 sieht für den Stadtteil Mainbullau ein Dorfgebiet vor.

Der Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Mainbullau wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ im Jahr 2015 geändert. Es wurde eine Erweiterung der Dorfgebietsflächen eingetragen. Außerdem wurde im Bereich des Feuerwehrhauses eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In einem Teilbereich wurde eine Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Änderung wurde mit Bescheid vom 09.11.15 durch das Landratsamt Miltenberg genehmigt und ist am 18.11.15 wirksam geworden.



Seit 18.11.15 wirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ und innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Nähe des Vielbrunner Weges. Es ist über diese Straße und einen im Bebauungsplan eingetragenen privaten Zufahrtsweg 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 wirksamen Flächennutzungsplanes.

Entsprechend der geplanten Ausweisung im zu ändernden Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ wird die im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB (Ausgleichsfläche) durch eine Dorfgebietsfläche (MD) ersetzt.

Die entfallende Ausgleichsfläche wird im zu ändernden Bebauungsplan auf das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück mit der Flur-Nr. 162 Gemarkung Mainbullau verlegt.

Die Fläche für das weitere Baurecht, die - um Nutzungskonflikte zu vermeiden - entsprechend der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan für den Ortsbereich von Mainbullau als Dorfgebiet eingetragen wird, liegt im direkten Anschluss an der vorhandenen Bebauung und noch innerhalb des Ortsrandes von Mainbullau.

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 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.

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 Flächennutzungsplanes 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 der zusätzlichen Dorfgebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes 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.

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 wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ auf Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau ein neues Baufeld ausgewiesen und als Dorfgebietsfläche dargestellt werden. Bauwerber möchten neue Wohnhäuser mit Garagen und Hallen errichten. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zum Teil auf den sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelnden Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“. Daher ist in vielen Bereichen von der Änderung des Bebauungsplanes die Rede.

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, und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 18.11.15, 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 durch die Ausweisung eines weiteren Baufeldes eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, die als Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

1.3 Geplante Änderung

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das als Ausgleichsfläche dargestellte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau mit einer Fläche von 1.755 m², welches nun bebaut werden soll.

Zur weiteren Beschreibung 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 Flächennutzungsplanes im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau Schafätsäcker“ wird ein als Ausgleichsfläche dargestellter Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 1.755 m².

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 des Bebauungsplanes 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 wie auch der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Das von der Planänderung betroffene Grundstück ist 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 dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen der 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.

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 Biotop- 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, werden im Bebauungsplan 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 eingegrünt. 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 Fläche innerhalb des Änderungsbereiches wird gegenwärtig als 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 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 Staubeentwicklung 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 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 des neuen Grundstücks. 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 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 und die Ausweisung einer Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan daher nur an dieser Stelle in Frage kommt.

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 büroeigene 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“ u.a. zur Schaffung einer weiteren Baufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau. Gleichzeitig wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich entsprechend geändert.

Anstoß hierfür ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellte und genutzte Grundstück Fl.Nr. 162/1 Gemarkung Mainbullau nun ebenfalls zu bebauen. Dieser Wunsch ist auch städtebaulich begründet (sh. Erläuterungen unter Punkt 5 der Begründung).

Durch die Errichtung von neuen Gebäuden im Änderungsbereich 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 dem Grundstück 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 durch das Büro Main Energie GmbH Karlheinz Paulus bereits mit dem Sachgebiet Naturschutz im Landratsamt Miltenberg vorbesprochen.

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

C.1 Allgemeines

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein neues Baufeld geschaffen. 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 zum Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ 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 Bebauungsplanänderung beträgt 6.040 m².

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

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

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

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

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

C.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 m² + 863 m² + 321 m² = 1.755 m²)

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

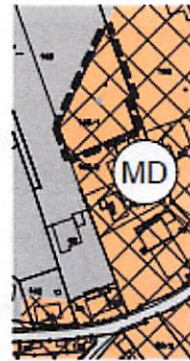
Das ergibt bei einer zusätzlich bebaubaren Fläche von 863 m² eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 432 m². Dies sind insgesamt: 1184 m² (Bestand 2015) + 432 m² (neu) = 1.616 m².

C.4 Festlegung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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



geplante Ausweisung im BPlan



geplante Ausweisung im FNP

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 und Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes 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 und ergänzend am 20.10.20 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. Somit ist auch eine dem Bebauungsplan entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich.

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 sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.03.21 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), Schreiben vom 18.02.21

Das basierende Kartenmaterial entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Februar 2021.

Abwägungsentscheidung

Die Einarbeitung des neuesten Standes des Liegenschaftskatasters wird geprüft und wenn möglich erfolgen. Lt. Aussage des ADBV im Rahmen der Beteiligung vom August 2020 entspricht das basierende Kartenmaterial dem damals aktuellen Stand vom August 2020. Der Copyright-Hinweis auf dem Plan wird entsprechend berichtigt.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 01.03.21

Wir verweisen auf unsere Schreiben vom 03.09.14 und 19.08.20. Unsere Stellungnahme (Flächenausgleich, Entwässerung über ein qualifiziertes Mischsystem) wurde bereits in der Abwägungsentscheidung 2015 berücksichtigt. Dem hat der Verband nichts hinzuzufügen.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Mail vom 15.02.21

Gegen die Planungsabsichten erheben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Einzelne Bauvorhaben im Plangebiet werden der Zustimmungspflicht nach § 17 LuftVG wegen der Lage innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs um den Flugplatz Mainbullau unterfallen. Vorbehalte der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH zu Bauvorhaben (auch Baukränen zu deren Errichtung) müssen hierzu von uns abgefragt werden (vgl. § 31 Abs. 3 LuftVG), sind aber nicht offensichtlich. Auf das Erfordernis einer wohlgesonnenen Begutachtung von Bauvorhaben im Plangebiet durch die DFS als Voraussetzung einer luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben müssen wir allerdings vorsorglich hinweisen.

Abwägungsentscheidung

Wird zur Kenntnis genommen. Die DFS Deutsche Flugsicherung hat zur Beteiligung im August 2020 keine Einwendungen vorgetragen und erklärt, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig ist. Zur aktuellen Beteiligung wurde dennoch um Stellungnahme gebeten, eine Antwort der DFS ist jedoch nicht eingegangen.

Bayernwerk Netz AG, Schreiben vom 18.02.21

In der Straße „Mainbullau“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. (Anmerkung: Der Plan wurde zur Beteiligung im September 2020 vorgelegt und ist Bestandteil der Begründung).

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 darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den 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. Weiterhin bitten wir Sie, sich mindestens 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.

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 **Verlagentiefe** 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 **Verlagungsverfahren** (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 Warband, 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 Bandeisen- 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 **vorge-nommen** 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.

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

In die Planungen des Eigentümers wurden wir bereits in der Vergangenheit eingebunden, um die Versorgung mit Strom-Neuanschlüssen zu gewährleisten. Um die geplante Nachverdichtung der Fl.Nr. 34 möglich zu machen, hat der Bauwerber zu einem früheren Zeitpunkt mit uns bereits Kontakt aufgenommen. Sollte die Versorgung des Grundstücks Fl.Nr. 162/1 mit einem Stromanschluss gewünscht werden, fallen zusätzliche Kosten an. Diese gehen zu Lasten des Kunden.

Abwägungsentscheidung:

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 09.09.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 08.03.21

Stromversorgung: Bayernwerk AG. Wasserversorgung: Keine Änderung der Stellungnahme vom 11.08.20.

Abwägungsentscheidung

Die Stellungnahme vom 11.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 23.02.21

Flächennutzungsplan

Sachverhalt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung 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. 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 erweitert werden.

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. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 28.08.20 Stellung und wies darauf hin, dass unter Verweis auf das Urteil des VGH Kassel vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hier nicht anwendbar sei, da die Schaffung eines neuen Baurechtes auf der Fl.Nr. 162/1 die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfülle, weil bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht bestanden habe. Daher müsse die Änderung des Bebauungsplanes im normalen zweistufigen Regelverfahren geändert werden. Damit seien ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung erforderlich. Ferner müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert werden.

Den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 28.10.20 gefasst. Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene

Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit den hierfür notwendigen Unterlagen fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

Mit Schreiben vom 02.02.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahmen bis spätestens 12.03.21 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:

Farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche

Die dem Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind im Planteil der Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB ebenfalls darzustellen und in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Abwägungsentscheidung

Die geforderte Ergänzung des Planentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorgenommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe

Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die umgebenden Flächen werden gemäß dem Umweltbericht ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Umweltbericht werden die folgenden landwirtschaftlichen Nutzungen genannt:

- Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt sowie 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 Schweine 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.

Das neue Baugrundstück Fl.Nr. 162/1, welches als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, wird dorfgebietstypischen Immissionen wie Staub, Geruch und Lärm durch die umliegende dorfgebietstypische landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, welche in einem entsprechenden Umfang in einem Dorfgebiet hinzunehmen sind.

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes verweisen wir auf die Stellungnahme zum parallel laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Mainbullau-Schafätsäcker“, mit der Bitte um Beachtung.

Abwägungsentscheidung

Siehe Anmerkungen dort.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

F) Brandschutz

Die anleiterbare Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses darf nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, wenn der zweite bauliche Rettungsweg über tragbare Leitern kompensiert werden soll. Die Feuerwehr Mainbullau verfügt über ein TLF 16/25, ein TSF und ein TSA, jedoch nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. 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, die Sicherstellung muss noch von der Stadt Miltenberg bestätigt werden, sowie der gängigen Vorschriften, werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

Abwägungsentscheidung:

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, wurden in der Begründung Ausführungen zur Löschwasserversorgung eingetragen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Aufgrund der Belastung des Gesundheitsamtes durch Erkrankungsfälle mit Covid-19 kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung im August 2020 wurden seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken vorgetragen.

Bebauungsplan

Sachverhalt

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragenen Baurechte auf den Fl.Nrn. 34/1 und 162/2 Gemarkung 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 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 erweitert werden.

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. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 28.08.20 Stellung und wies darauf hin, dass unter Verweis auf das Urteil des VGH Kassel vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hier nicht anwendbar sei, da die Schaffung eines neuen Baurechtes auf der Fl.Nr. 162/1 die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfülle, weil bisher auf der betroffenen Fläche noch kein Baurecht bestanden habe. Daher müsse die Änderung des Bebauungsplanes im normalen zweistufigen Regelverfahren geändert werden. Damit seien ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsberechnung erforderlich. Ferner müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert werden.

Den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 28.10.20 gefasst. Gleichzeitig hat der Bauausschuss beschlossen, das mit Einleitungsbeschluss vom 28.01.19 begonnene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit den hierfür notwendigen Unterlagen fortzuführen bzw. neu zu beginnen.

Mit Schreiben vom 02.02.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 12.03.21 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:

Farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche

Die farbliche Kennzeichnung der neuen Ausgleichsfläche (im Planteil) ist in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Abwägungsentscheidung

Die geforderte Kennzeichnung wird bei der bereits in der Legende vorhandenen Erläuterung vorgesehen.

Ausgleichsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen mit dem beigefügten Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1:10000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden sind.

Dies ist auch online unter folgendem Link möglich:
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.isp>.

Abwägungsentscheidung

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Die nötige Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wurde angefertigt. Im Umfang von 1.616 m² wird auf dem nördlich angrenzenden Acker eine Obstbaumwiese angelegt. Hierdurch erfolgt die Sicherung der alten Ausgleichsverpflichtung als auch die naturschutzfachliche Kompensation der neu überplanten Fläche.

Dem Vorhaben wird hiermit ohne weitere Auflagen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zugestimmt.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Immissionen durch umgebende landwirtschaftliche Betriebe

Das Grundstück Fl.Nr. 162/1 soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die umgebenden Flächen werden gemäß dem Umweltbericht ebenfalls im Sinne eines Dorfgebietes genutzt. Im Umweltbericht werden die folgenden landwirtschaftlichen Nutzungen genannt:

- Auf Flur-Nr. 34 (Haus-Nr. 26) liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) mit Werkstatt sowie 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 Schweine 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.

Das neue Baugrundstück Fl.Nr. 162/1, welches als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, wird dorfgebietstypischen Immissionen wie Staub, Geruch und Lärm durch die umliegende dorfgebietstypische landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt, welche in einem entsprechenden Umfang in einem Dorfgebiet hinzunehmen sind.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mainbullau Schafätsäcker“ liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 34 und 162/1 der Gemarkung Mainbullau. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) sind die v.g. Grundstücke nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

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

Wir weisen allerdings darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an den Geländeverlauf anzuraten. 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. Ist eine Wiederverwertung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Abwägungsentscheidung:

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, sind die Anmerkungen in den Umweltbericht eingeflossen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

F) Brandschutz

Von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung genommen.

Die anleiterbare Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses darf nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, wenn der zweite bauliche Rettungsweg über tragbare Leitern kompensiert werden soll. Die Feuerwehr Mainbullau verfügt über ein TLF

16/25, ein TSF und ein TSA, jedoch nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. 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 zwei Stunden, aus Hydranten mit einem Restdruck von 1,5 bar, die Sicherstellung muss noch von der Stadt Miltenberg bestätigt werden, sowie der gängigen Vorschriften, werden keine weiteren Anforderungen gestellt.

Abwägungsentscheidung:

Eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme vom 28.08.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Wie dort angegeben, wurden in der Begründung Ausführungen zur Löschwasserversorgung eingetragen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Aufgrund der Belastung des Gesundheitsamtes durch Erkrankungsfälle mit Covid-19 kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Zur Beteiligung im August 2020 wurden seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken vorgetragen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 10.03.21

Mit Schreiben vom 16.09.20 hat das Wasserwirtschaftsamt zum Vorhaben bereits Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Hierzu nutzen wir erneut die Gelegenheit, wasserwirtschaftliche Punkte in die Planung mit einfließen zu lassen. Diese Stellungnahme gilt ebenso für den Flächennutzungsplan.

Abwägungsentscheidung

Das Schreiben vom 16.09.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 20.10.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

1. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mainbullau Schafätsäcker“ abzuändern. Anlass ist die Baurechtschaffung auf dem an die Ortslage angrenzenden Flurstück 162/1 und die Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück 34 der Gemarkung Mainbullau. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2.1. Wasserwirtschaftliche Belange – Altlasten und Bodenschutz

Auf Seite 8 der Begründung (Umweltbericht) steht geschrieben, dass Mutterboden „grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten“ ist. Damit dieser wichtige Punkt bei der Fülle der Informationen nicht untergeht, sollte dieser in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen werden.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Folgende Festsetzung wird daher für erforderlich gehalten: „Zur Schonung unserer

Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen finden sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

Abwägungsentscheidung

Wie zur Abwägung in der Sitzung vom 20.10.20 bereits ausgeführt, wird ein Erfordernis, Eintragungen zum Bodenschutz in die Legende für den hier betroffenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, 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.

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

2.2 Wasserwirtschaftliche Belange – Abwasserentsorgung

Der Stadtteil Mainbullau der Stadt Miltenberg entwässert im qualifizierten Mischsystem (auch modifiziertes Mischsystem genannt). Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird somit nicht in die Mischkanalisation geleitet, sondern vor Ort versickert oder in ein Fließgewässer eingeleitet.

Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 07.12.20 für die Stadt Miltenberg wurde die Einleitung von Mischwasser aus zwei Entlastungsbauwerken sowie die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal in den Mainbullauer Graben erlaubt.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 25.02.21), Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.02.21), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain (Schreiben vom 15.02.21), PLEdoc GmbH (Ferngas Netzgesellschaft mbH), Essen (Schreiben vom 12.02.21), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 01.03.21), Vodafone Kabel Deutschland GmbH (E-Mails vom 10.03.21).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Deutsche Flugsicherung GmbH Langen, Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Süd Aschaffenburg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Städtische Sachgebiete Ordnungsamt, Beitragsrecht und Entwässerung.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 22.03.21 werden die Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainbullau-Schafätsäcker“ und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes nach entsprechender Überarbeitung der Unterlagen mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Durch die Beschlusslage in der Sitzung vom 22.03.21 ergeben sich folgende Änderungen an den Planentwürfen:

- Einarbeitung des neuesten Kartenmaterials mit Änderung des Copyright-Hinweises
- Darstellung der im Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen im Planteil des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und Erläuterung dieser Flächen in der Legende
- Übernahme der farblichen Kennzeichnung der Ausgleichsflächen aus dem Planteil des Bebauungsplanes die Legende.

Die Begründungen werden entsprechend der Beschlussfassung vom 22.03.21 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Die Änderungspläne zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan, jeweils in der Fassung vom 10.05.21 mit Begründungen und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 18.05.21 liegen in der Zeit vom 28.05.21 bis einschl. 07.07.21 öffentlich aus. Obwohl kein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorliegt und es sich bereits um die zweite Beteiligungsrunde handelt, wurde aufgrund der aktuellen Ausnahmesituation durch die Corona-Pandemie und die Ferienzeit eine längere Auslegungsfrist gewählt.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 18.05.21 durch Aushang an der Amtstafel am 20.05.21 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab 28.05.21 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt und sind somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal>) einsehbar.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.21 zur Stellungnahme bis 07.07.21 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Deutsche Flugsicherung GmbH Langen, Deutsche Telekom Technik GmbH Aschaffenburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/ Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Stadt Miltenberg, 02.02.21, ergänzt am 18.05.21



Kahlert, 1. Bürgermeister