



## **Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“**

### **Begründung**

#### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Für ein noch unbebautes Grundstück in der von-Berlichingen-Straße wurde angefragt, ob die Errichtung eines Flachdaches möglich ist. Der aus dem Jahr 1979 stammende Bebauungsplan lässt ausschließlich Satteldächer zu.

Wie in vergleichbaren Fällen aus der Vergangenheit (Bebauungspläne „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ und „Mäuerleinsweg“) kommt die Erteilung einer Befreiung für ein Flachdach nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Notwendig für die Verwirklichung der geplanten Dachform ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude einzuleiten.

Die Legende des Bebauungsplanes muss daher entsprechend überarbeitet und angepasst werden.

#### **2. Planungsrechtliche Situation und Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ ist seit 13.10.1979 rechtskräftig. Die rechtskräftige Fassung beinhaltet den mit Bescheid der Regierung vom 02.09.1977 teilgenehmigten Bereich (ohne den Bereich südlich der Straße D) als auch den mit Bescheid der Regierung vom 24.08.1979 genehmigten Bereich „Erweiterung südlich der Straße D“ (= Fabriciusstraße). In der Bekanntmachung vom 10.10.1979 wurde klargestellt, dass beide Planteile zusammen den Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ bilden.

Seither wurde der Bebauungsplan geringfügig für einzelne Grundstücke geändert. Dabei ging es u.a. um geänderte Anordnungen von Baurechten und um die Zulassung eines Zelt-daches.

Der Bebauungsplan weist im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-35° zulässig. Auch für die Garagen ist mit Ausnahme bei der Bauform „II“ und bei Sammelgaragen eine Dachneigung von 30°-35° dem Wohnhaus entsprechend vorgeschrieben. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind teilweise mehrfach an verschiedenen Stellen der Legende enthalten.

Im gesamten Planbereich ist die Firstrichtung verbindlich vorgeschrieben.

### **3. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen**

Die Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Soweit in der Änderungslegende nicht anders vermerkt, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Folgende Änderungen und Anpassungen der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind vorgesehen:

#### Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

Es wird klargestellt, dass es sich bei den Schemaschnitten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nunmehr um eine beispielhafte Darstellung bei Ausführung eines Satteldaches handelt und die Angabe der Dachneigung in den Schemaschnitten entfällt.

#### Dachform und Dachausbau / Dachgauben

Die Festsetzungen zum Einbau von Dachgauben aus der Satzung vom 20.03.1991 mit dem Text „Der Einbau von Dachgauben ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1) Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen, 2) Die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen, 3) Das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen, 4) Die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 betragen, 5) Ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig, 6) Gauben auf dem Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig“ werden durch eine neue Formulierung ersetzt.

Die neue Formulierung lautet: „Dachgauben sind zulässig; die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.“

Die bisherige Festsetzung zur Dachform und zum Dachausbau, welche mit der Satzung vom 20.03.1991 bereits überarbeitet wurde, mit dem Text „Satteldach. Dachneigung 30-35°. Ohne Kniestock. Dachausbau nach BayBO. Liegende Dachfenster“ wird durch eine neue Formulierung ersetzt.

Die neue Formulierung lautet: „Dachform und Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachausbau nach BayBO. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben.“

Da durch diese Festsetzung die Dachform und der Dachausbau für alle in der Legende enthaltenen Bauformen im Abschnitt „Zahl der Vollgeschosse“ einheitlich geregelt wird, müssen verschiedene Formulierungen aus dem genannten Abschnitt gestrichen werden.

So wird bei der Beschreibung der Bauform „II“ der Satz „Eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppen mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe und Farbgebung ist erforderlich“ gestrichen.

Bei der Beschreibung der Bauform „III zwingend“ entfällt der Satz „Dachneigung Satteldach 30-35°“.

Bei der Rubrik „Aufstockung“ entfällt die Festsetzung „Satteldach, Dachneigung 30-35°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachflächenfenster, ohne Kniestock“.

Bei der Festsetzung zur Dachform und Dachneigung für Garagen entfällt der Satz „Dachneigung 30-35° dem Wohnhaus entsprechend. Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse und bei Sammelgaragen, Flachdach 0-7°“.

### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Eintrag im Planteil und die Beschreibung in der Legende zwingend vorgeschrieben.

Der Eintrag im Planteil wird nicht verändert. Ergänzt wird jedoch die Festsetzung in der Legende. Demnach gilt der Planeintrag für Einzelhäuser lediglich als Vorschlag für die Firstrichtung. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Firstrichtung weiterhin zwingend vorgeschrieben.

### Hinweise

Aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes aus vorangegangenen Verfahren wird zum Niederschlagswasser und zum Hang- und Schichtwasser folgender Absatz eingefügt:

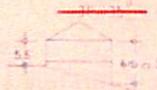
„Anfallendes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser entsorgt werden. Dabei sollte einer breitenflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben werden. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TREN OG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.“

Analog zur Forderung des Landratsamtes aus vorangegangenen Verfahren wird eine neue Festsetzung in Bezug auf den Artenschutz eingefügt:

„Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“: Rechtzeitig vor dem Abbruch von Gebäuden oder bei Dachumbauten ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten durchzuführen und eine Information der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen nachfolgend eine Übersicht anhand der Legende des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Bei den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden folgende Passagen gestrichen:

<p>I+IS</p> 	<p>1 Vollgeschoss und 1 Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Geschoss zwingend, Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände. Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Mindestgröße der Baugrundstücke, für Einzelhäuser 500 qm für Doppelhäuser 400 qm</p>
<p>II</p> 	<p>2 Vollgeschosse. Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,5 m über Gelände. <del>Einheitliche Gestaltung der Hausgruppen ist erforderlich. Die Garage ist in den Hauskörper einzubeziehen.</del></p>
<p>III</p> 	<p>2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,5 m über Gelände.        3 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 10,00 m über Gelände. <del>Dachneigung 30-35.</del>        Kleinkinderspiel, Latze nach Art. 10 BayBO sind nachzuweisen.</p>

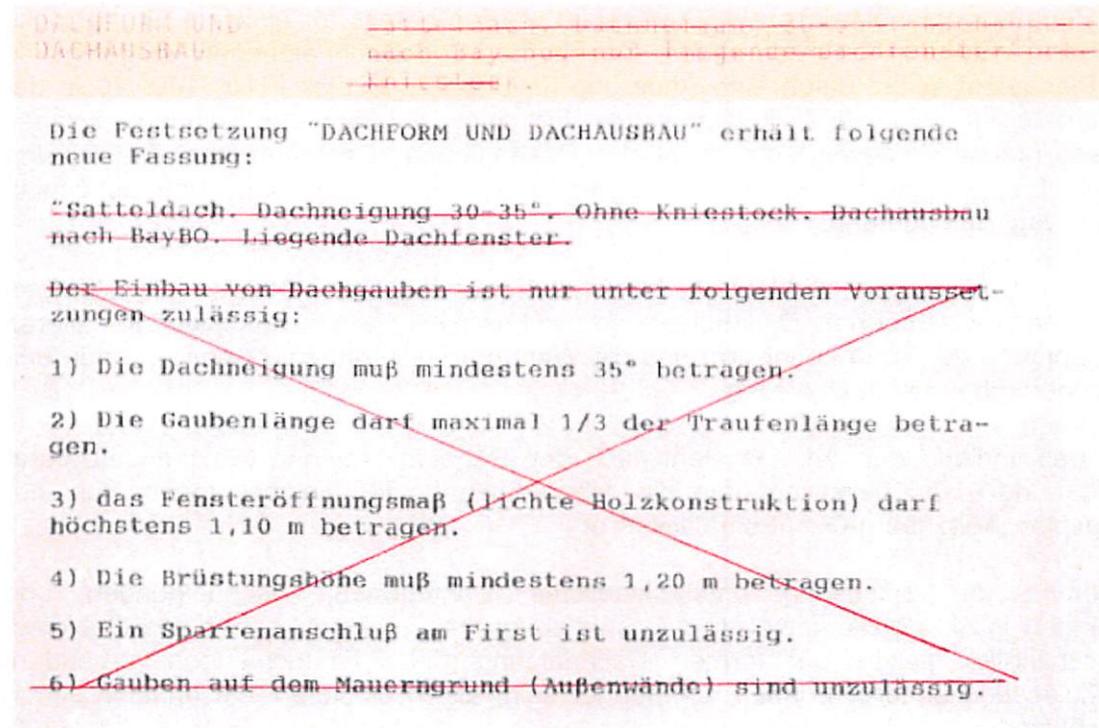
Bei den Festsetzungen zu den Aufstockungen wird folgende Passage gestrichen:

<p>AUFSTOCKUNG</p> 	<p>Baubestand I + II = 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss.        Aufstockung II = 2 Vollgeschosse, <del>maximal 2,00 m</del>  <del>Dachneigung 30-35, Dachausbau nach BayBO</del>  <del>für liegende Dachfenster ohne Knieböcke.</del></p>
--	--

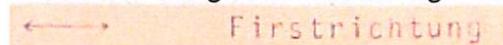
Bei den Festsetzungen zu den Garagen wird folgende Passage gestrichen:

<p>GA</p> 	<p>Garagen sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen.        Bei der Bauform I + II wird die Einbeziehung in den Hauskörper zwingend vorgeschrieben.  <del>Freistehende Garagen anhang sind anzulassen, Dachneigung 30-35 dem Wohnhaus entsprechen.</del>  <del>Ausnahme bei der Bauform II Vollgeschosse bei Sammelgaragen, Flachdächern 0-5.</del>        Garagen können von der Baulinie zurückgezogen werden.        Nebeneinander liegende Garagen sind in die Flucht und Dachlinie auszuführen.</p>
---	--

Bei den Festsetzungen zur Dachform und zum Dachausbau werden folgende Passagen gestrichen und durch die Festsetzungen „Dachform und Dachneigung sind frei bestimmbar. Dachausbau nach BayBO. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben.“ und „Dachgauben sind zulässig; die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.“ ersetzt:



#### Die Festsetzung zur Firstrichtung



wird ergänzt um die Festsetzung „Für Einzelhäuser: vorgeschlagene Firstrichtung. Für Doppelhäuser und Hausgruppen: Firstrichtung zwingend.“

Die Festsetzung zum Artenschutz sowie der Hinweis zu Niederschlagswasser und Hang- und Schichtwasser werden neu in die Legende eingefügt.

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

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

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes ist, wie bereits unter Punkt 1. ausgeführt, der Antrag von Bauinteressenten.

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

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinige mögliche Dachform, der Festschreibung der Dachneigungen sowie der Anordnung der Firstrichtung möglichst abgegangen werden. Damit sollen Befreiungsanträge oder Einzeländerungen des Bebauungsplanes künftig vermieden werden.

In vielen Bebauungsplanbereichen im Stadtgebiet wurden bereits für einzelne Grundstücke durch frühere Änderungsverfahren andere Dachformen und Dachneigungen festgelegt, so auch im Plangebiet selbst durch eine Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 1990/70 in der Fabriciusstraße im Jahr 1992. Zuletzt wurde für einen Großteil des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ die Wahl der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung freigestellt. Ein vergleichbares Änderungsverfahren wurde für den Bebauungsplan „Mäuerleinsweg“ durchgeführt.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre ist beabsichtigt, schrittweise die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen in verschiedenen älteren Bebauungsplänen der Stadt zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen möglichst freizustellen.

Aufgrund des vorliegenden Antrags steht nach den Bebauungsplänen „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ und „Mäuerleinsweg“ für die Überarbeitung der Festsetzungen nun der Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ an.

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

In der von-Berlichingen-Straße selbst wurden bisher nur Satteldächer verwirklicht, wobei für das Grundstück Fl.Nr. 1990/101 (Haus-Nr. 12) im Jahr 2016 ein versetztes Satteldach genehmigt wurde.

Im sonstigen Plangebiet sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Lediglich in der Fabriciusstraße wurde mittels Bebauungsplanänderung ein Zeldach verwirklicht.

Vergleichbar ist die Änderung des Bebauungsplanes „Setzgasse/Unterer Steigeweg“. Auch hier wurde in der Habelstraße, wo bisher nur Satteldächer vorhanden sind, für ein Grundstück eine abweichende Dachform, nämlich ein Zeldach, verwirklicht.

Nach Ansicht der Stadt, vertreten durch den zuständigen Bauausschuss, wird eine gemischte Dachlandschaft im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft mittlerweile nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild, sondern als städtebaulich vertretbar angesehen.

Dies gilt sowohl für die Dachgestaltung der Wohnhäuser, als auch der Garagen und Nebengebäude. Schon bisher waren im Planbereich in bestimmten Bereichen Flachdächer für Garagen zulässig.

Die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung der Hausgruppen im Hinblick auf eine gleiche Traufhöhe und Farbgebung wird gestrichen. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung vorgeschrieben

Es wird gestalterisch und städtebaulich nicht als Nachteil gesehen, wenn Hausgruppen und Doppelhäuser unterschiedliche Höhenentwicklungen haben. Die maximalen Traufhöhen sind in der rechtskräftigen Legende vorgegeben, sodass auch bei unterschiedlicher Traufhöhe keine Überschreitung der maximalen Traufhöhe möglich ist.

Dachneigung, Dachform und Firstrichtung für Hausgruppen und Doppelhäuser müssen jedoch einheitlich sein, da sich ansonsten städtebaulich und auch technisch eher ungünstige Konstellationen ergeben würden.

Die sehr strikten Festsetzungen zur Ausgestaltung von Dachgauben vom 20.03.1991 sind nicht mehr zeitgemäß. Die Vorgaben zur Mindestdachneigung der Gauben, zum

Fensteröffnungsmaß, der Brüstungshöhe, dem Sparrenanschluss am First und der Anordnung auf dem Mauerngrund werden daher ersatzlos gestrichen. Für Gauben wird lediglich noch festgeschrieben, dass deren Länge maximal 1/3 der Traufenlänge betragen darf. Dies entspricht den Festsetzungen zu Gauben in anderen Bebauungsplänen.

Festsetzungen zu einer einheitlichen Farbgebung sind nicht mehr zeitgemäß. Den Bauwerkern soll hier freie Hand gelassen werden. In denkmalgeschützten Gebieten wie der Miltenberger Altstadt sind solche Festsetzungen städtebaulich notwendig und auch durch entsprechende Satzungen geregelt. In einem nicht denkmalgeschützten Gebiet jedoch wird das Fehlen solcher Festsetzungen seitens der Stadt mittlerweile nicht mehr als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird nicht verändert. Die Festsetzungen sind weiterhin einzuhalten. Da die Wahl der Dachform freisteht, wird durch die neue Festsetzung die Verwirklichung der Baurechte nicht eingeschränkt. Durch eine entsprechende Feststellung in der Legende wird klargestellt, dass es sich bei den Schemaschnitten um eine beispielhafte Darstellung bei Ausführung eines Satteldaches handelt. (sh. Ausführungen oben).

## **5. Erschließung**

Änderungen an der Erschließung ergeben sich durch die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen nicht.

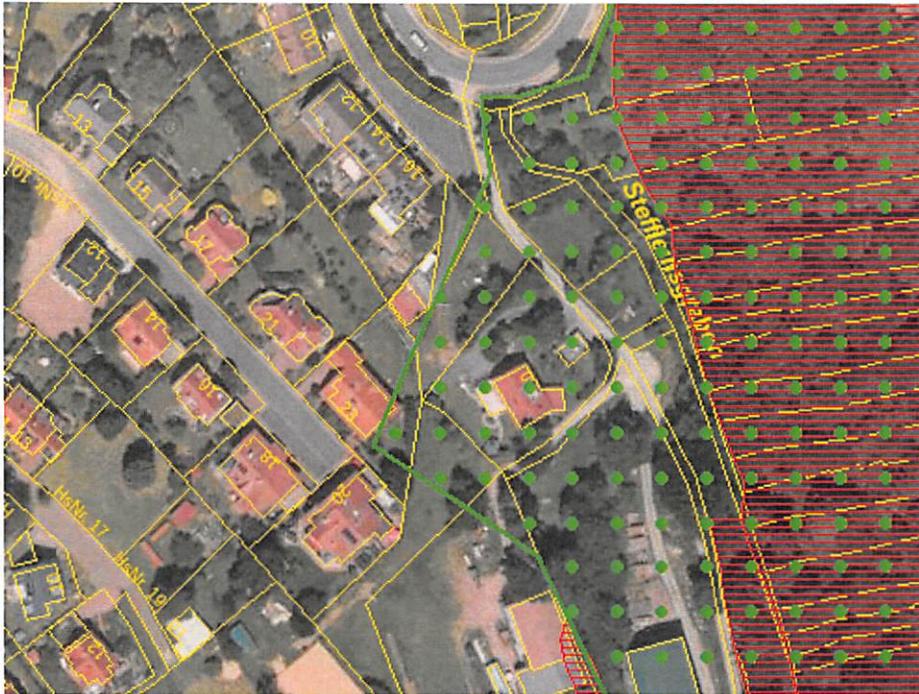
## **6. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

### **6.1 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung für die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in die bauleitplanerische Abwägung ist nur noch insoweit geboten, als zusätzliche Baurechte begründet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe in Natur und Landschaft zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt oder einschränkt (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, RdNr. 96 zu § 1a BauGB). Dies ist hier der Fall. Baurechte sind im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es ist lediglich eine Änderung von Festsetzungen geplant, die die Größe der vorhandenen Baurechte nicht betreffen.

Kartierte Biotop- oder FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.



(Auszug aus dem Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat)

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblicher Weise bzw. gar nicht berührt. Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden sowie eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird und keine neuen Baurechte geschaffen werden, ist keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplante Änderung der textlichen Festsetzungen 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. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

Analog zur Forderung des Landratsamtes aus vorangegangenen Verfahren wird eine neue Festsetzung zum Artenschutz mit folgendem Text in die Legende eingetragen:  
„Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG):  
Rechtzeitig vor dem Abbruch von Gebäuden oder bei Dachumbauten ist eine Überprüfung durch eine fachlich geeignete Person zur Betroffenheit von europarechtlich geschützten Tierarten oder deren Lebensstätten durchzuführen und eine Information der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Abbruch/Dachumbau erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.“

## **6.2 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

### 1. Einleitung

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

Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft Neuregelungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sowie die Streichung einer Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe. Zur weiteren Beschreibung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

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

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

### 2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

**Auswirkungen:**

Durch den vorhandenen Bestand sowie die bereits zulässigen Baurechte stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar. Es werden lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

### 2.2 Schutzgut Boden

**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

**Auswirkungen:**

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Auswirkungen:**

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

#### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume

**Beschreibung:**

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Gegebenenfalls können bei einem Abbruch oder Dachumbau Fledermäuse oder an Gebäuden brütende und nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten betroffen sein.

**Auswirkungen:**

Da bereits Baurecht vorhanden ist, ist im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung rechtlich kein Ausgleich zu leisten.

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten festgesetzt.

**Ergebnis:**

Es ist mit keinen bis geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

#### 2.5 Schutzgut Landschaft

**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

**Auswirkungen:**

Das Gebiet ist überwiegend gut einsehbar.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf die Einsehbarkeit des betroffenen Bereiches sowie das Landschaftsbild ist kein Schutzbedarf vorhanden. Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

#### 2.6 Schutzgut Mensch

**Beschreibung:**

Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung in Bezug auf die Naherholung.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

**Auswirkungen:**

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung:**

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des Römischen Limes“.



(Auszug aus dem Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat)

**Auswirkungen:**

Da lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

### 2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung wären im Plangebiet nach wie vor grundsätzlich nur Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung möglich. Zum Teil wäre eine einheitliche Farbgebung und Traufhöhe vorgeschrieben.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### 4.1.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Durch den vorhandenen Bestand und die vorhandenen Baurechte im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

##### 4.1.2 Schutzgut Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser

Durch den vorhandenen Bestand und die vorhandenen Baurechte im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser dar. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im südöstlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt ein kleiner, bereits bebauter, Teil im Bereich des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald (ehemals Schutzzone). Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt. Weitere Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sind nicht berührt.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut, neue Baurechte entstehen nicht.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz werden in der Legende ausreichende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und geschützte Vögel festgesetzt.

##### 4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

Die Freigabe der Wahl der Dachform und Dachneigung sowie teilweise der Firstrichtung wird städtebaulich als vertretbar angesehen. Eine gemischte Dachlandschaft wird im Vergleich zu einer völlig gleichförmigen Dachlandschaft seitens der Stadt Miltenberg nicht als nachteilig für das städtebauliche Erscheinungsbild angesehen.

##### 4.1.5 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Neue Baurechte entstehen nicht.

Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6321-0039 Wall und Graben des Römischen Limes“.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine neuen Baurechte zugelassen werden, sondern lediglich die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Firstrichtung geändert werden und eine Festsetzung zur einheitlichen Farbgestaltung und Traufhöhe gestrichen wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 4.2 Ausgleich

Wie oben unter den einzelnen Punkten dargestellt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist nicht erforderlich.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ sind bei Nichtdurchführung der Änderung im Plangebiet nach wie vor grundsätzlich nur Satteldächer mit einer bestimmten Dachneigung möglich. Zum Teil wäre eine einheitliche Farbgebung und Traufhöhe vorgeschrieben.

Um den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, soll u.a. von der strikten Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform, von der strikten Festlegung von Dachneigungen und von der Festsetzung von Farbvorgaben abgegangen werden.

Somit sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden u.a. die Daten aus dem BayernAtlas des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorwiegend freie Bestimmbarkeit der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sowie die Streichung der Festsetzung zur einheitlichen Farbvorgabe und Traufhöhe soll den Grundstückseigentümern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Die strikte Festsetzung des Satteldaches als alleinig mögliche Dachform, die strikte Festsetzung von Dachneigungen, von Vorgaben zu Gauben sowie Vorgaben zur Farbwahl sind nicht mehr zeitgemäß.

Gravierende Umwelteinwirkungen sind durch die Umplanung nicht zu erwarten, sofern die im Bebauungsplan und nachfolgend in der Baugenehmigung enthaltenen Festsetzungen und Auflagen eingehalten werden.

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu erwarten

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b> (= auf allgemeine Erschließung gesehen)	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b> (= dauerhaft)	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> (= einzelnes Bauvorhaben)	<b>Ergebnis</b>
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Boden	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Grundwasser und Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Lärm)	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit

## 7. 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 Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude einzuleiten.

Angewendet wird das „normale“ Bebauungsplan-Verfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen berührt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ebenfalls nicht angewendet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Änderungslegende mit Begründung in der Fassung vom 27.04.20 in der Zeit vom 15.05.20 bis einschließlich 30.06.20 durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Auslegungsfrist aufgrund der aktuellen Ausnahmesituation durch die Corona-Pandemie und da Feiertage sowie die Pfingstferien innerhalb der Auslegungsfrist liegen um insgesamt elf Tage verlängert. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht gesehen, da es sich bei der Planänderung nicht um eine besonders problematische Änderung handelt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 05.05.20 durch Aushang an der Amtstafel am 07.05.20 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 15.05.20 (Unterlagen) bzw. 07.05.20 (Bekanntmachung) auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.05.20 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 30.06.20 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, 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, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal 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 10.08.20 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

#### A) Bürgerbeteiligung

##### Schreiben des Eigentümers der Fl.Nr. 1990/9 Gemarkung Miltenberg, Kopenhagener Str. 7, vom 18.06.20

Als Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1990/9 möchte ich einen Einwand bzw. Antrag stellen:

##### 1) zu „Hinweise – Hinweis zu Niederschlagswasser“

Die nicht bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1990/7 und 1990/9 verfügen über einen gewachsenen Boden, welcher stark lehmhaltig mit Tonanteil und schlecht versickerungsfähig ist. Nach einer Tiefe von 0,25 m bis 0,40 m tritt dieser sichtbar auf. Ebenso fällt das Gelände zu den Grundstücken Fl.Nr. 1990/6 (Unterer Steigeweg 17) und Fl.Nr. 1457/3 (Staatsstraße 2309) gleichmäßig ab. Auch nach einer Bebauung der Grundstücke Kopenhagener Str. 5 und 7 bleibt die Bodenstruktur und die Gefällenslage in Richtung Nord-Ost bestehen. Zudem sind diese Grundstücke mit einem Mischwasserkanal über die Kopenhagener Straße bzw. die Wenschorfer Straße hin erschlossen. Aufgrund dessen wäre eine getrennte Entwässerung von Niederschlagswasser und häuslichem Schmutzwasser über die bestehenden Mischwasserkanäle und der jeweiligen Grundstücksfläche sehr ungünstig. Mit punktuellen und parzellierten Stauwasser wäre zu rechnen, welche einen erhöhten Bauaufwand und Baukosten zur Folge hätten. Zudem ist anfallendes Niederschlagswasser von häuslichem Schmutzwasser nur dann sinnvoll zu entsorgen, wenn von der Erschließung her Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle als Trennsystem vorhanden sind oder verlegt werden.

Fazit: Ich bitte hierzu, in den textlichen Festsetzungen den Hinweis zu Niederschlagswasser als Empfehlung zu beschreiben. Ersatzweise die beschriebenen Baugrundstücke von dieser Entwässerungspflicht zu befreien.

2) Antrag auf zeichnerische Änderung der bestehenden Baufenster der Grundstücke Fl.Nrn. 1990/7 und 1990/9. Für eine optimale Bebaubarkeit und eines korrekten Abstandes zur bestehenden Staatsstraße 2309 unter Einhaltung der im Bebauungsplan dargestellten 15 m Linie zwischen Baukörper und der Grundstücksgrenze des Straßengrundstücks Fl.Nr. 1457/3.

Begründung: Ich beantrage für eine künftige Bauantragstellung für die Grundstücke Fl.Nrn. 1990/7 und 1990/9 die bestehenden Baulinien bzw. Baugrenzen um ca. 0,50 m bis ca. 2,0 m nach Westen hin zu verschieben, damit dem Lärmschutz gegenüber der bestehenden Staatsstraße 2309 und einer besseren baulichen Ausnutzung des Grundstücks Rechnung getragen wird. Hierzu füge ich zur Veranschaulichung einen Auszug aus dem Bebauungsplan und einen Lageplan der vorgeschlagenen Baufenster bei (Anmerkung: Die erwähnten Pläne lagen den Stadträten mit der Beschlussvorlage vom 31.07.20 zur Sitzung vom 10.08.20 vor und sind in den Bebauungsplanakten enthalten).

Abwägungsentscheidung:

zu 1) Die Anmerkungen zum Niederschlagswasser sind als reine Hinweise gedacht, nicht als Festsetzung. Da die Formulierung aber offensichtlich zu Irritationen führt, wird der Absatz geändert („sollte“ statt „ist“): „Anfallendes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich getrennt ...entsorgt werden. Dabei sollte einer breitflächigen Versickerung ... Vorzug gegeben werden“.

zu 2) Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur die textlichen Festsetzungen. Eine Änderung des Planteils erfolgt nicht. Kleinere Überschreitungen von Baugrenzen können durch Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigung ermöglicht werden.

B) Behördenbeteiligung

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 28.05.20

Sachverhalt

Für ein noch unbebautes Grundstück in der „von-Berlichingen-Straße“ gibt es eine Anfrage, ob die Errichtung eines Flachdaches möglich sei. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Miltenberg-Ost/Fomeläcker“ aus dem Jahr 1979 lässt ausschließlich Satteldächer zu. Die Erteilung einer Befreiung für ein Flachdach kommt nicht in Frage, da dieses Vorhaben die Grundzüge der Planung tangiert. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich beschlossen, mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude.

Mit Schreiben vom 05.05.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 30.06.20 gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

### 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 das „Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite“ mit Bekanntmachung vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587), geändert wurde. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage in der Präambel.

### Abwägungsentscheidung:

Die Auflistung der Rechtsgrundlagen in der Präambel wird entsprechend berichtigt.

### Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ zur Zulassung sämtlicher Dachformen wird von Seiten der technischen Bauaufsicht begrüßt. Dem Landratsamt Miltenberg liegen zwei Fassungen des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ vor. Laut unseren Unterlagen beruht dies auf folgendem Sachverhalt:

1. Bebauungsplan 1 „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ in der Fassung vom 11.03.1977 wurde am 13.06.1977 als Satzung beschlossen und mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 02.09.1977, Nr. 420-925a68/77, mit Auflagen teilgenehmigt. Von der Genehmigung ausgeschlossen war der südliche Bereich entlang der „von-Berlichingen-Straße“, da dieser Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt war. Die Stadt Miltenberg hat die öffentliche Bekanntmachung der Teilgenehmigung des Bebauungsplanes zurückgestellt und gleichzeitig den Flächennutzungsplan entsprechend dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes (einschließlich des von der Genehmigung ausgeschlossenen Bereiches) geändert. Nach der mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 19.09.1979, Nr. 420-925a31/71, erfolgten Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte die Genehmigung des zunächst ausgenommenen Planteil südlich der Straße D.

2. Bebauungsplan 2 „Miltenberg-Ost / Fomeläcker – Erweiterung südlich der Straße D“ in der Fassung vom 11.03.1977 wurde am 13.06.1977 als Satzung beschlossen und mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 24.08.1979, Nr. 420-925a68/77 ohne Auflagen genehmigt.

Der Bebauungsplan „Miltenberg-Ost / Fomeläcker“ besteht daher aus zwei Teilen. Leider sind auf den uns vorliegenden Fassungen die Bekanntmachungsvermerke nicht ausgefüllt. Somit kann nicht nachvollzogen werden, ob beide Planteile zur selben Zeit bekanntgemacht wurden, ob beide Pläne zu einem Plan zusammengefasst wurden oder zwei Exemplare mit unterschiedlichem Bekanntmachungsdatum bei der Stadt Miltenberg geführt werden. Wir bitten um Mitteilung, wann dieser Bebauungsplan bzw. die jeweiligen Teilpläne bekanntgemacht wurden und somit rechtskräftig wurden.

Es ist daher eindeutig klarzustellen, dass diese Bebauungsplan-Änderung den vollständigen Planbereich einschließlich des Erweiterungsbereiches „südlich der Straße D“ (von-Berlichingen-Straße) betrifft.

### Abwägungsentscheidung:

In der Begründung wird ergänzend eindeutig klargestellt, dass die Bebauungsplan-Änderung den vollständigen Planbereich einschließlich des Erweiterungsbereiches „südlich der Straße D“ (von-Berlichingen-Straße) betrifft.

### Festsetzungen zu Gauben, Fensteröffnungsmaß und Brüstungshöhe

Die Festsetzungen zu Gauben vom 21.03.1991 bleiben erhalten – es stellt sich somit die Frage, ob mit der Festsetzung Nr. 6 „Gauben auf Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig“ Quergiebel (weiterhin) ausgeschlossen sind.

Die strikten Festsetzungen zu Fensteröffnungsmaß (Nr. 3) und Brüstungshöhe (Nr. 4) erscheinen ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und sollten eventuell überdacht werden.

Abwägungsentscheidung:

Dem Hinweis des Landratsamtes wird gefolgt. Mit Satzung vom 20.03.91 wurde die Festsetzung „Dachform und Dachausbau“ des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost/Fomeläcker“ einschließlich der rechtsverbindlichen Plan-Erweiterung südlich der Straße D“ erstmals geändert. Eingefügt wurde bezüglich der Dachgauben die nachfolgend dargestellte Formulierung:

**Der Einbau von Dachgauben ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:**

- 1) Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.
- 2) Die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.
- 3) das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen.
- 4) Die Brüstungshöhe muß mindestens 1,20 m betragen.
- 5) Ein Sparrenanschluß am First ist unzulässig.
- 6) Gauben auf dem Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig.“

Da diese Festsetzungen überwiegend nicht mehr zeitgemäß sind, werden die Punkte 1 und 3 bis 6 ersatzlos gestrichen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Gegen die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Insbesondere sind keine der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung befindet.

Wir weisen 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 Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis: die Informationen des Altlastenkatasters nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Ggfs. 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.

E) Wasserschutz

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

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt (sh. unten).

F) Brandschutz

Da aufgrund der Corona-Pandemie auch die Brandschutzdienststelle in verstärktem Maße eingebunden ist, kann derzeit keine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Geschäftsleitung des Landratsamtes Miltenberg abgestimmt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

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

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 15.06.20

1. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt, an den textlichen Festsetzungen Änderungen vorzunehmen. Ziel ist eine freie Bestimmbarkeit von Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für Wohn-, Garagen- und Nebengebäude. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**2.1 Wasserwirtschaftliche Belange – Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß dem Punkt „Hinweise“ in der Begründung wird beabsichtigt, in den Bebauungsplan das Thema Niederschlagswasserbeseitigung miteinfließen zu lassen. Dies wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes begrüßt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**2.2 Wasserwirtschaftliche Belange – Starkniederschläge**

Die Würdigung des Themas Starkniederschläge wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes ebenfalls begrüßt. Es sollten noch folgende Punkte berücksichtigt werden.

Es ist sinnvoll, einen Abflusskorridor zu kennzeichnen, in dem Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sind.

Gebäude sind aufgrund der Hanglage bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Des Weiteren ist es sinnvoll Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke einzuplanen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, im Bebauungsplan den „wassersensiblen Bereich“ zu kennzeichnen. Dieser spiegelt den natürlichen Einflussbereich des Wassers wider, in dem es durch (Hochwasser an Flüssen und Bächen), Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Abwägungsentscheidung:

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur die textlichen Festsetzungen. Eine Änderung des Planteils erfolgt nicht. Zudem sind die Grundstücke im Bebauungsplan zum größten Teil bereits bebaut. Daher erscheint es nicht sinnvoll, die gewünschten Eintragungen vorzunehmen. Ein grundsätzlicher Hinweis zu Starkregenereignissen ist in der Legende enthalten. Der Eintrag von weiteren, ins Detail gehenden, Hinweisen wird nicht für erforderlich gehalten und vergrößert zudem den Umfang der Legende unnötig.

**2.3 Wasserwirtschaftliche Belange – Gründächer**

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist neben der Berücksichtigung von Starkniederschlägen 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.

Abwägungsentscheidung:

Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vorgenommen, um Erleichterungen zu schaffen und gerade keine neuen Einschränkungen bzw. Vorgaben festzusetzen. Daher erscheint es nicht sinnvoll, die gewünschten Festsetzungen bzw. Hinweise in die Legende einzutragen. Die Anlage von Gründächern ist sicherlich sinnvoll, soll aber der Entscheidung der Bauantragsteller überlassen und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (Schreiben vom 22.06.20), AZV Main-Mud (E-Mail vom 10.06.20), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (Schreiben vom 18.05.20), Pledoc GmbH, Ferngas Netzgesellschaft (Schreiben vom 15.05.20), Höhere Landesplanungsbehörde Regierung von Unterfranken (Schreiben vom 18.06.20), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain (Schreiben vom 30.06.20), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 20.05.20),

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

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 10.08.20 wird das Verfahren nach entsprechender Überarbeitung der Legende und der Begründung mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Durch die Beschlusslage in der Sitzung vom 10.08.20 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan:

- Änderung bei den Hinweisen zum Niederschlagswasser (Formulierung „sollte“ statt „Ist“): „Anfallendes Niederschlagswasser sollte grundsätzlich getrennt ...entsorgt werden. Dabei sollte einer breitflächigen Versickerung ... Vorzug gegeben werden“.
- Berichtigung der Auflistung der Rechtsgrundlagen in der Präambel
- Neuer Eintrag in der Legende unter dem Punkt „Dachform und Dachausbau“: Die Festsetzung „Der Einbau von Dachgauben ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: 1) Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen, 2) Die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen, 3) Das Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) darf höchstens 1,10 m betragen, 4) Die Brüstungshöhe muss mindestens 1,20 betragen, 5) Ein Sparrenanschluss am First ist unzulässig, 6) Gauben auf dem Mauerngrund (Außenwände) sind unzulässig“ wird ersetzt durch den Satz: „Dachgauben sind zulässig; die Gaubenlänge darf maximal 1/3 der Traufenlänge betragen.“
- Ergänzung der Begründung um die Klarstellung, dass die Bebauungsplan-Änderung den vollständigen Planbereich einschließlich des Erweiterungsbereiches „südlich der Straße D“ (von-Berlichingen-Straße) betrifft.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung vom 10.08.20 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Die Änderungslegende in der Fassung vom 12.08.20 sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 08.01.21 liegen in der Zeit vom 22.01.21 bis einschl. 05.03.21 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 eine längere Auslegungsfrist gewählt. Ein wichtiger Grund für eine weitere Verlängerung wird nicht gesehen, da es sich bei der Planänderung nicht um eine besonders problematische Änderung handelt.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 08.01.21 durch Aushang an der Amtstafel am 14.01.21 und gleichzeitiger 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 22.01.21 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.21 zur Stellungnahme bis 05.03.21 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, 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, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Verwaltungsgemeinschaft Ertal sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden und der Bürger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.03.21 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Seitens der Bürger gingen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein.

#### Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 10.02.21

##### Sachverhalt

Für ein noch unbebautes Grundstück in der „von-Berlichingen-Straße“ gibt es eine Anfrage, ob die Errichtung eines Flachdaches möglich sei. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Miltenberg-Ost/Fomeläcker“ aus dem Jahr 1979 lässt ausschließlich Satteldächer zu. Die Erteilung einer Befreiung für ein Flachdach kommt nicht in Frage, da dieses Vorhaben die Grundzüge der Planung tangiert. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 18.09.19 ein Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Plangeltungsbereich beschlossen, mit dem Ziel der freien Bestimmbarkeit der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für die Wohn-, Garagen- und Nebengebäude.

Mit Schreiben vom 05.05.20 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 30.06.20 gebeten. Hierzu nahm das Landratsamt Miltenberg am 28.05.20 Stellung.

Mit Schreiben vom 08.01.21 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 05.03.21 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:

**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 Änd. weiterer Gesetze vom 08.08.20 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde.

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayer. Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.20 (GVBl. S. 663) geändert wurde.

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlagen in der Präambel.

Abwägungsentscheidung

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

**B) Natur- und Landschaftsschutz**

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**C) Immissionsschutz**

Gegen die Änderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes nach wie vor keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**D) Bodenschutz**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.05.20, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. (Anmerkung: Stellungnahme des Landratsamtes vom 28.05.20).

Abwägungsentscheidung

Die Stellungnahme vom 28.05.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 10.08.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

**E) Wasserschutz**

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt (siehe unten).

#### F) Brandschutz

Die Einhaltung des Art. 35 Abs. 4 BayBO und die Festlegung, dass die Brüstung der Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses nicht höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, ist zu beachten. Dies gilt auch bei anderen Dachformen, wie Flach- oder Pultdächern, wenn der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr gesichert werden soll. Bei Rettungshöhen über 8 m kann das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr Miltenberg herangezogen werden. Die Vorhaltung des Fahrzeuges wird damit notwendig und verpflichtend. Bei einer Einbeziehung des Hubrettungsfahrzeuges ist zwingend auf Zufahrtsmöglichkeiten, Anleitemöglichkeiten und Aufstellflächen zu achten. Bestehende Vorgaben bezüglich des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt und nach wie vor gültig.

#### Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. An den Traufhöhenfestlegungen wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert. Die Anmerkungen sind keine Angelegenheit des Bauleitplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens.

#### G) Gesundheitsamtliche Belange

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

#### Abwägungsentscheidung

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.02.21

Mit Schreiben vom 15.06.20 hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu dem Vorhaben bereits Stellung genommen. Die dort aufgeführten Punkte haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

#### Abwägungsentscheidung

Das Schreiben vom 15.06.20 wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 10.08.20 bereits behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Begründung zu entnehmen. Dem ist nichts hinzuzufügen.

Hiermit nutzen wird erneut die Gelegenheit wasserwirtschaftliche Punkte in die Planung mit einfließen zu lassen.

#### Niederschlagswassermanagement

Gemäß dem Punkt „Hinweise“ in der Begründung wird beabsichtigt, im Bebauungsplan den Umgang mit Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln, was von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes grundsätzlich begrüßt wird.

Die Tatsache, dass sich mittlerweile 75% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern im niedrigen und sehr niedrigen Bereich befinden, bekräftigt einen verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser. Vor diesem Hintergrund sollte dieses Thema in den Festsetzungen verbindlich geregelt werden.

Das hier betroffene Planungsgebiet ist zwar bereits größtenteils bebaut, beim Vergleich des Luftbildes mit dem Bebauungsplan kann jedoch festgestellt werden, dass noch nicht alle Parzellen bebaut sind. Ein gewisser Effekt kann mit einem zukunftsorientierten Niederschlagswassermanagement somit dennoch erreicht werden. Bei einem derart gesellschaftlich wichtigen Thema darf unseres Erachtens der Fokus nicht nur auf großflächigen Neubaugebieten liegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten den folgenden Teil in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen: (Hinweis: der Wortlaut unterscheidet sich von der

vorhandenen Formulierung in der Begründung) „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 einer 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

(Anmerkung: Die oben unterstrichenen Passagen unterscheiden sich von dem Passus zum Niederschlagswasser unter den Hinweisen in der Legende).

Anmerkungen zum Niederschlagswasser sind in der Legende als Hinweise enthalten. Ergänzungen der Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht angeregt.

Im Zuge dieser Beteiligung wurde auf Anregung eines Grundstückseigentümers die zwingende Formulierung zum Niederschlagswasser in den Hinweisen als Empfehlung formuliert.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzungen soll eine Erleichterung erreicht werden. Zwingende Vorgaben zur Versickerung würden dieser Absicht zuwiderlaufen. Die zwingende Festsetzung von Zisternen ist lt. Kommentierung zum Baugesetzbuch und einem Urteil des BVerwG nicht möglich, da es an den städtebaulichen Gründen, nämlich dem bodenrechtlichen Bezug mangelt. Der Eintrag von Hinweisen wäre grundsätzlich möglich.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zu 90% bebaut ist, wird auf die Erweiterung des Abschnitts zum Niederschlagswasser verzichtet.

Ein weiteres Thema, an das hier angeknüpft werden kann, ist die fortlaufende Flächenversiegelung. Hierdurch ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Daher sollte zusätzlich folgender Passus in die textlichen Festsetzungen übernommen werden: „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.“

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

#### Abwägungsentscheidung

Die Anregung, welche nun neu vorgetragen wird und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Wasserwirtschaftsamtes noch nicht erwähnt wurde, ist sicherlich sinnvoll, speziell für neu zu erschließende Baugebiete. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber bereits zu 90% bebaut ist, wird die Eintragung einer neuen Festsetzung in die Legende nicht

erfolgen, zumal dadurch eine erneute Auslegung der Änderungslegende erfolgen müsste.

Auch erfolgt die Änderung der textlichen Festsetzungen, um Erleichterungen zu schaffen und gerade keine neuen Einschränkungen bzw. Vorgaben festzusetzen. Die Entscheidung für einen versickerungsfähigen Ausbau etc. soll den Eigentümern überlassen und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Keine Einwendungen erhoben haben: Abwasserzweckverband Main-Mud (Schreiben vom 25.01.21), Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (Schreiben vom 04.02.21), Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 25.01.21), Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Aschaffenburg (Schreiben vom 25.01.21), Verwaltungsgemeinschaft Ertal (Schreiben vom 26.01.21), PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Schreiben vom 22.01.21).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung, Staatliches Bauamt Aschaffenburg.

Der Bauausschuss hat die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Miltenberg-Ost/Fomeläcker“ entsprechend der Änderungslegende in der Fassung vom 12.08.20 in der Sitzung vom 22.03.21 schließlich als Satzung beschlossen.

Die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden beantwortet. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage vom 22.03.21 ergänzt.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am 02.08.21 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 05.05.2020,  
ergänzt am 08.01.21 und 29.07.21**



**Kahlert  
1. Bürgermeister**