

Planer FM Fache Matthiesen GbR
Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
Frau Weber

Zimmer 252
Telefon: 09371 / 501 374
Fax: 09371 / 501 79 365
christiane.weber@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 07.09.2022

Unser Zeichen: 51-6102-BP-37-2022-1
Miltenberg, den 29.09.2022

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze, Straßenverkehrsgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkaufspavillon Mainpier“ i.d.F. vom 1. September 2022 durch die Stadt Miltenberg;
Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: 1 Planentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Die befristete Genehmigung für den „Mainpicknicker“ am Mainufer in Miltenberg läuft Ende des Jahres 2022 aus. Es handelt sich dabei um einen mobilen Verkaufsstand, der jeden Winter weggeräumt wird. Die Stadt Miltenberg strebt an, dass durch ein Bauleitplanverfahren die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit der Verkaufsstand als demontierbarer und transportierbarer Container eine dauerhafte Baugenehmigung erhalten kann. Der Stadtrat hat ein großes Interesse an der Aufrechterhaltung eines solchen Angebotes und strebt an, weitere vergleichbare Angebote im Zuge der Neugestaltung des Main-Südufers zu schaffen. Das Provisorium eines Verkaufsstandes hinter der Hochwasserschutzwand soll durch einen mobilen Verkaufspavillon als Dauerlösung ersetzt und zusätzlich ein Toilettencontainer aufgestellt werden. Im Sondergebiet 3 wird ausreichend Fläche angeboten, um dem Verkaufspavillon zugeordnete mobile Elemente (Tische, Sitzgelegenheiten,

Hausadresse: Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	Unsere Öffnungszeiten: Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	Allgemeine Adressen: Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de http://www.landkreis-miltenberg.de
Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung) aufstellen zu können.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar und muss, in Bezug auf das Entwicklungsgebot, im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 23. März 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich beschlossen.

Mit Schreiben vom 7. September 2022 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 7. Oktober 2022 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Bebauungsplanänderung wurde als Heftung mit dem Planteil, dem Änderungsvermerk, den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde.

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

Bezeichnung des Sondergebietes

Unter Ziffer 1.1 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ wird ein Sondergebiet „Freizeit“ festgesetzt. Diese Bezeichnung ist hier irreführend, da damit die Vermutung nahegelegt wird, dass hier noch weitere Freizeitmöglichkeiten zulässig sein könnten. Wir bitten daher das Sondergebiet „Verkaufspavillon Mainpier“ entsprechend seiner tatsächlich geplanten Nutzung zu benennen.

Schutzgrad des Sondergebietes

Dem Sondergebiet wird ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet. Die Erläuterungen der schalltechnischen Orientierungswerte bitten wir unter die Rubrik „Hinweise“ aufzunehmen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage für eine textliche Festsetzung gibt.

Festsetzung von Betriebszeiten des Gastronomiebetriebes

Eine Festsetzung der Betriebszeiten „...nur bis 22.00 Uhr zulässig.“ Ist aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage in dieser Form nicht möglich. Auf die zulässigen Betriebszeiten könnte lediglich unter der Rubrik „Hinweise“ hingewiesen werden. Wir bitten um Berichtigung des Bebauungsplamentwurfes. Die von der Fachstelle Immissionsschutz geforderte Formulierung (s. C) kann ebenfalls nur als Hinweis aufgenommen werden.

Straßenbäume Bestand

Unter Ziffer 4 „Verkehrsflächen“ sind Straßenbäume als Bestand (grüner Kreis mit schwarzem

Punkt) festgesetzt. Im Planteil wurden diese Bestandsbäume jedoch mit der Kennzeichnung grüner Kreis ohne schwarzem Punkt dargestellt. Dies entspricht laut der Planzeichenverordnung (PlanZV) Ziffer 13.2 dem Anpflanzen von Bäumen. Wir bitten um Berichtigung der Darstellung im Planteil.

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes sind noch folgende Fragen aufgetaucht, die noch einer Klärung bzw. einer Erläuterung in der Begründung erfordern:

- Zum derzeit genehmigten Imbisswagen gehört ein Kühlwagen, der weiter westlich auf dem Parkplatz Fl.Nr. 4190/45 abgestellt ist. Wo werden künftig zu kühlende Vorräte und Getränke gelagert?
- Wo ist eine Lagerung der Möblierung der Freischankflächen vorgesehen?
- Der geplante Toiletten-Container ist direkt an der Hochwasserschutzmauer platziert – ist hier kein Abstand für die eventuell erforderliche Montage der Erhöhungselemente notwendig?
- In der ersten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (WWA) zum Bauantrag von 2020 war es von Bedeutung, dass der Imbisswagen in der besonders hochwassergefährdeten Zeit vom 30. Oktober bis 1. April nicht aufgebaut ist. Wird an dieser Forderung festgehalten oder ist nun eine ganzjährige Errichtung und Nutzung geplant?
- Seinerzeit war es wichtig, dass die Möbel, insbesondere schwere Pflanzkübel, nicht an Stellen platziert werden, wo sie eine rasche Entfernung des Imbisswagens behindern könnten. Diesbezüglich sollte eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan getroffen werden.
- Auf Grundlage des Bebauungsplans kann der künftige Verkaufspavillon auch im Freistellungsverfahren, ohne Beteiligung des Landratsamtes und der Fachstellen errichtet werden. Fragen zu Anforderungen z.B. aus dem Immissionsschutz müssten entweder im Aufstellungsverfahren abschließend geklärt werden, oder die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO sollte ausgeschlossen werden. Da aber u.a. die zulässigen Betriebszeiten nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können (s. Ausführungen oben) sollte von der Möglichkeit des Ausschlusses der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Gebrauch gemacht werden.

Begründung

In der Begründung ist zu ergänzen, wann der Stadtrat der Stadt Miltenberg die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (B-Plan-Aufstellung und F-Plan-Änderung) beschlossen hat und in welchem Verfahren es durchgeführt wird. Bisher konnten diese Angaben nur aus der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg ersehen werden.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Von dem Vorhaben betroffen ist laut rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan (FNP) eine unbebaute Außenbereichsfläche. Diese wurde hingegen der Darstellung des FNP im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme vor ca. 20 Jahren bereits durch eine massive Mauer sowie im Rahmen der Gestaltung der Uferpromenade vor ca. 10 Jahren mit Sandsteinpflaster befestigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit weiteren Eingriffen in Natur- und Landschaft zu rechnen. Die Schutzgebietsskulptur oder der Artenschutz sind nicht von der Maßnahme betroffen. Die rückwirkende Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme (ca. 200 m²) sowie der geringen ökologischen Wertigkeit

des ehemaligen Mainufers (Vegetationsfrei) nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Lebensraumstrukturen von besonders- und streng geschützten Arten sind nicht betroffen.

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

C) Immissionsschutz

Die Planung sieht vor, das Verkaufsfenster des Gastronomiepavillons zum Main zu orientieren und somit zur lärmabgewandten Seite. Innerhalb des Containers sind keine Sitzplätze vorgesehen.

Die Freischankfläche, die dem Mainpicknicker zugeordnet ist, wird auf 75 m² beschränkt und ist nur im SO 3 zulässig. Die Fläche wird somit ebenfalls so weit wie möglich von den Immissionsorten abgerückt.

In Ziffer 6. der Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)“ ist unter 6.1 „Regelungen zur Nutzung der SO 1-Fläche“ folgendes festgesetzt:

„Der Betrieb des Gastronomiecontainers ist nur bis 22:00 Uhr zulässig.

Es ist ein Aktivkohlefilter oder eine gleichwertige Abgasreinigung einzubauen, sofern Speisen gegrillt oder frittiert werden.“

Beurteilung:

Nr. 6.1 Satz 1 der Festsetzungen sollte aus hiesiger Sicht besser folgendermaßen formuliert werden:

„Der Betrieb des Gastronomiecontainers ist nur innerhalb der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.“

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten auch Musikdarbietungen auf der Bebauungsplanfläche ausgeschlossen werden. Dies kann ggf. auch als Auflage in einen Baugenehmigungsbescheid mit aufgenommen werden.

Insgesamt bestehen gegen das geplante Vorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes keine nennenswerten Bedenken.

D) Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) „Verkaufspavillon Mainpier“ und der Änderung des Flächennutzungsplans betrifft das Grundstück Fl.Nr. 793/2 Gemarkung Miltenberg. Das vorgenannte Grundstück ist im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BP „Verkaufspavillon Mainpier“ und gegen die Änderung des FNP in diesem Bereich somit keine Bedenken.

E) Wasserschutz

Lage im Überschwemmungsgebiet:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11.07.1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

Nach Rücksprache mit Frau Mathy wird das Gebiet als Außenbereich angesehen. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Ein neues Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt vor, wenn eine Gemeinde durch die Aufstellung eines Bauleitplans oder den Erlass einer sonstigen Satzung nach dem BauGB im Außenbereich erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglichen will. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG.

§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist somit nicht einschlägig.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und in vollem Umfang zu berücksichtigen.

F) Denkmalschutz

Von Seiten des Denkmalschutzes bitten wir das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen und deren Stellungnahme zu berücksichtigen.

G) Straßenverkehrsrecht

Nach Einsicht in die bestehenden Planunterlagen der Stadt Miltenberg erhebt die Straßenverkehrsbehörde keine Einwände. Bei Durchführung von Veranstaltungen wird darum gebeten, bauliche Anlagen oder Installationen so zu errichten, dass der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden.

H) Brandschutz

Von Seiten der Brandschutzdienststelle werden, unter Einhaltung der gängigen Vorschriften, keine weiteren Anforderungen gestellt.

I) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Baumaßnahme nicht betroffen.

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit dem geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Planunterlagen vom 1. September 2022 Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Oberregierungsrat