

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: 09.02.2023

Unser Zeichen: 51-6102-BP-7-2023-1
Miltenberg, den 08.03.2023

**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 sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkaufspavillon Mainpier“ i.d.F. vom 1. Februar 2023 durch die Stadt Miltenberg;

Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 2 BauGB

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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar und muss, in

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	

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 Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 7. Oktober 2022 gebeten. Hierzu hat das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 29. September 2022 Stellung genommen.

Mit Schreiben vom 9. Februar 2023 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 20. März 2023 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg (WSV) wird das Sondergebiet als „Bundeswasserstraße“ festgesetzt. Die tatsächliche Nutzung des Sondergebietes soll durch den Abschluss von Nutzungsverträgen mit der Stadt Miltenberg geregelt werden. Es bleibt dem WSV unbenommen dies in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Miltenberg zu regeln. Dieser Vertragsabschluss alleine hat im Bauplanungsrecht jedoch keine verbindliche Wirkung. Intention dieses Bauleitplanverfahrens ist jedoch die im Sachverhalt geschilderte Nutzung des Geländes verbindlich zu regeln. Daher reicht es nicht aus die geplanten Nutzungen der Bereiche SO 1, SO2 und SO3 lediglich unter den „Hinweisen“ zu erläutern. Hinweise haben keinen verbindlichen Charakter und können nicht eingefordert werden. Wir halten es daher für zwingend erforderlich die zulässigen Nutzungen in SO 1 – 3 unter Ziffer 1.1 verbindlich unter Ziffer 1.1 als „planungsrechtlichen Festsetzungen“ festzusetzen. Wir bitten den Planentwurf sowie die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Schutzgrad des Sondergebietes

Dem Sondergebiet wurde unter den „Hinweisen C. 2“ ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad eines Mischgebietes (MI) zugeordnet. Hierbei handelt es sich aber nicht um einen Hinweis, sondern um eine „planungsrechtliche Festsetzung“. Wir bitten diese Zuordnungsfestsetzung unter der Rubrik „planungsrechtliche Festsetzung“ zu fassen.

Die weitere Regelung unter C.2 zu den Orientierungswerten und der Betriebszeitenregelung bleibt weiterhin unter der Rubrik Hinweise bestehen.

Baumbestand – zu erhaltende Bäume

Da weiterhin keine Flächen für den Kühlcontainer und die nächste Lagerung der Außenmöblierung vorgesehen sind, wird davon ausgegangen, dass hierfür ausreichend Platz im Verkaufspavillon vorhanden ist.

Die als Bestand gekennzeichneten Bäume sollten als „zu erhaltende Bäume“ bezeichnet und festgesetzt werden.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zu dem Vorhaben wurde bereits am 29. September 2022 aus naturschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen. Mit dem Vorhaben besteht auch weiterhin Einverständnis.

C) Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

D) Wasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11. Juli 1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

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

E) Verkehrsrecht

Seitens des Verkehrsrecht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

F) Denkmalschutz

Da in den vorgelegten Unterlagen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt wurden, gibt es keine weitere Stellungnahme zu diesem Verfahren.

G) Brandschutz

Begründung Punkt 3.4.3:

Die Aufgaben von THW und Feuerwehr sind primär solche der Gefahrenabwehr.

Eine Räumung des Bereiches ist aus Sicht der Brandschutzdienststelle nicht über ehrenamtliche Rettungskräfte vorzuplanen, zumal die Kräfte im Falle eines nahenden Hochwassers den Brandschutz und die Gefahrenabwehr sicherstellen müssen und zusätzlich kapazitär mit dem Aufbau des Hochwasserschutzes gebunden sind. Das THW im Speziellen ist keine kommunale Einheit, die für derartige Aufgaben veranschlagt werden kann.

Begründung Punkt 6.2.2:

„Die Entfernung von der Mainstraße zum Main beträgt ca. 25 m. Die geringe Entfernung ermöglicht der Feuerwehr durch fußläufige Entfernung im Bedarfsfall dem Main Löschwasser zu entnehmen, da die Uferbefestigung bis an die Uferkante reicht.“

Hier stellt sich die Frage, wie der Planer eine fußläufige Wasserversorgung realisieren möchte, mittels Tragkraftspritze? Eine Tragkraftspritze fördert üblicherweise 800 l/min. Somit sind für die geforderten Löschwassermengen von 144 m³/h etwa drei Tragkraftspritzen zur Wasserentnahme in Stellung zu bringen. Die Feuerwehr Miltenberg verfügen allerdings nicht über Tragkraftspritzen und Tauchpumpen, welche den erforderlichen Ansaugdruck besitzen um Strahlrohre zu betreiben. Prinzipiell ist aus der Sicht der Brandschutzdienststelle die Eindämmung eines Entstehungsbrandes mittels Feuerlöscher essentiell. Im weiteren Vorgehen sollte tatsächlich ein Hydrant im Umkreis von 75 m vorhanden sein, für die weitere Wasserförderung kann dann eine Schlauchleitung von den Wasserentnahmestellen am Main, auf Höhe der alten Volksschule oder des Parkplatzes beim Jagdhotel Rose, in Frage kommen. Eine Wasserentnahmestelle in diesem Bereich steht in

der Löwengasse zur Verfügung, die mögliche Förderleistung müsste geprüft werden.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes wurde bereits mit Schreiben vom 29. September 2022 Stellung genommen. Da sich im aktuellen Planentwurf keine wesentlichen Änderungen aus gesundheitsamtlicher Sicht ergeben haben, verweist das Gesundheitsamt auf seine o. g. bereits abgegebene Stellungnahme, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Aufgrund der erforderlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes ist eine erneute Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Oberregierungsrat