

Stadt Miltenberg
Landkreis Miltenberg



Bebauungsplan
„Verkaufspavillon Mainpier“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 10. Juli 2023



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Sonstige Belange

- 3.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich
- 3.2 Umweltbericht
- 3.3 Immissionsschutz
- 3.4 Überschwemmungsgebiet des Mains
- 3.5 Denkmalschutz

4. textliche Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise

5. Verkehrliche Erschließung

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.2 Trink- und Löschwasser
- 6.3 Elektroversorgung

7. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

8. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

9. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

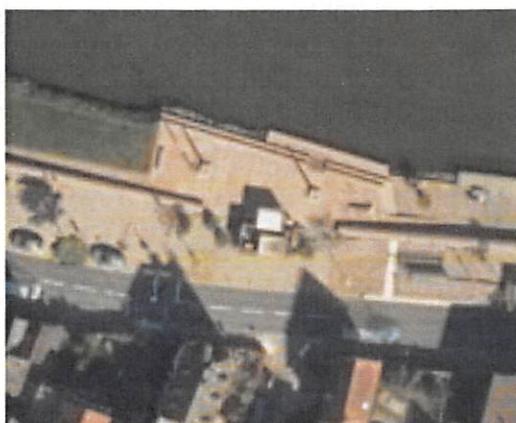
1. Anlass

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. Dafür sind ebenfalls Bauleitplanverfahren geplant, bei dem die Bürgerinnen und Bürger intensiv beteiligt werden sollen. Da dies bedingt durch die Corona-Pandemie bisher nicht möglich war, ist diese Idee in der Priorität nach hinten gerückt. Zunächst möchte sich die Stadt, sofern die Behörden ihr Einvernehmen erteilen, darauf konzentrieren, den bestehenden Standort dauerhaft zu sichern.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat am 23.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Verkaufspavillon Mainpfer beschlossen.

1.1 Bestand

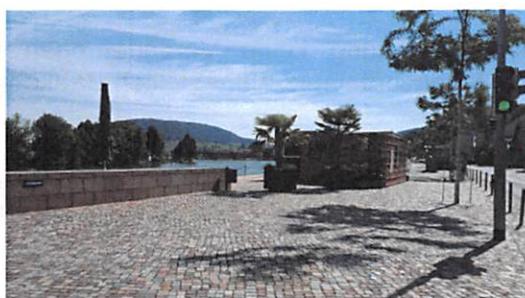


Von der Planung betroffen sind Teilflächen der Flurstücke Fl. Nrn. 4414, 793/1 und 793/2.

Der mobile Verkaufsstand befindet sich zwischen der Hochwasserschutzwand auf Höhe der Anwesen Mainstraße 93/95.

Die feste Hochwasserschutzwand ermöglicht bei einer Höhe von 90 cm über Gelände den Blick auf den Main.

Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Das Plangebiet hinter (linkes Foto) und vor (rechtes Bild) der Hochwasserschutzmauer

Die Oberflächen vor der Schutzmauer sind durchgehend befestigt, weitgehend eben und den Fußgängern vorbehalten. Am östlichen Rand verbindet eine Rampe den höher gelegenen Aufenthaltsbereich mit den anschließenden Flächen. Zum Main ermöglichen zwei Treppenstufen den unmittelbaren Kontakt zum Wasser.

Die Oberflächen hinter der Schutzmauer sind ebenfalls durchgehend befestigt, eben und den Radfahrern zugeordnet. Die nutzbare Querschnittsbreite beträgt an der engsten Stelle ca. 4,40 m.

1.2 Planung

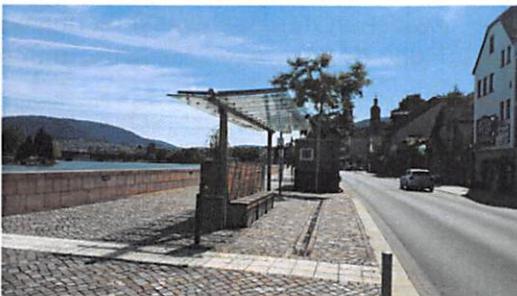
Im Zusammenhang mit der Attraktivierung der Mainuferpromenade wird das Provisorium eines Verkaufsstandes hinter der Hochwasserschutzwand im Bereich der Flurstücke Fl. Nrn. 4414, 793/1 und 793/2 durch einen mobilen Verkaufspavillon als Dauerlösung ersetzt und zusätzlich ein Toilettencontainer aufgestellt.

Deren Anordnung berücksichtigt den zwischen Schutzwand und Bordsteinkante/Parkstand verlaufenden Radweg, dessen Mindestbreite im Bereich des Toilettencontainers ca. 4,00 m beträgt und somit eine durchgängige Nutzung an jeder Stelle sicherstellt. Hinter dem Verkaufspavillon vergrößert sich die Durchfahrtbreite für Verkehrsteilnehmer auf mehr als 5,0 m.

Zur Achse der mobilen Hochwasserschutzanlage hält der Verkaufspavillon einen Mindestabstand von 1,25 m ein. Dem Verkaufspavillon ist lediglich ein mobiler Verkaufsstand vorgelagert, damit die mobilen Vorbauten im Bedarfsfall ohne zeitliche Verzögerung abgebaut werden können.

Gestalterisch werden die Container entsprechend der anderen städtischen baulichen Anlagen entlang der Mainuferpromenade mit Holzlamellen verkleidet, damit sie sich in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen.

Zum derzeit genehmigten Imbisswagen gehört ein Kühlwagen, der weiter westlich auf dem Parkplatz Fl. Nr. 4190/45 abgestellt ist. Ein solcher Kühlwagen wird auch zukünftig benötigt. Die kurzfristige Lagerung und Kühlung erfolgen aber im Container. In diesem ist auch die Lagerung der Möblierung der Freischankflächen vorgesehen.



Bushaltestelle am geplanten Verkaufscontainer

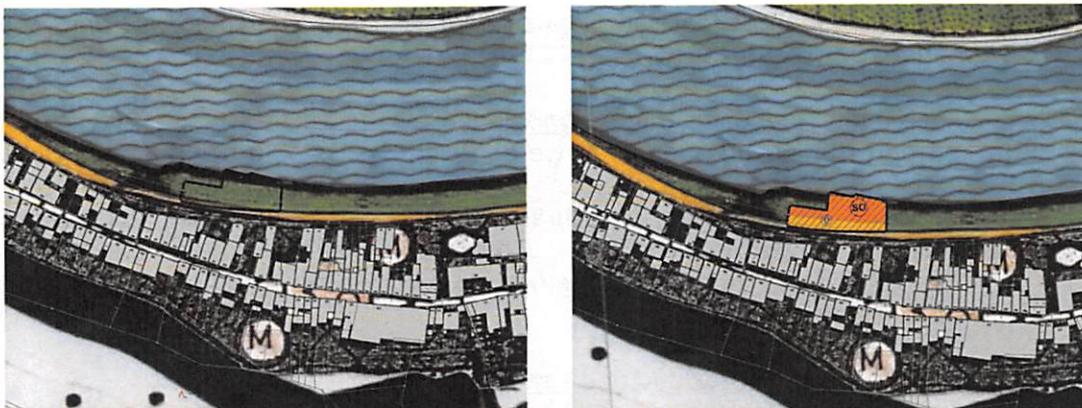
Im Übrigen werden an der Oberflächengestaltung keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich die im Bereich des Toilettencontainers aufgestellten Bänke werden Richtung Verkaufspavillon versetzt.

Im SO 3 wird ausreichend Fläche angeboten, um dem Verkaufspavillon zugeordnete mobile Elemente wie Tische und Sitzgelegenheiten sowie Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung aufstellen zu können.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.



Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauungsplänen.

3. **Sonstige Belange**

3.1 Artenschutz und Eingriff / Ausgleich

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen eines Vorgesprächs im Landratsamt Miltenberg mitgeteilt, dass aufgrund der Versiegelung durch die hergestellte Hochwasserschutzmauer und Uferpromenade die Verpflichtung einer Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung entfallen kann.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann ebenfalls verzichtet werden.

3.2 Umweltbericht

3.2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ein Gastronomiewagen, der aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet jedes Jahr auf- und abgebaut werden muss, soll durch einen mobilen Verkaufspavillon an einem festgelegten Standort ersetzt werden, der nur noch in Extremsituationen abgebaut werden muss. Darüber hinaus soll Planungsrecht für das Aufstellen eines mobilen Toilettencontainers geschaffen werden. Ansonsten sind keine Änderungen am derzeitig ausgebauten Zustand des Geländes vorgesehen.

3.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Lärm, Boden und Geomorphologie, Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Planungsgebiet wurde im Zuge der Hochwasserfreilegung vollständig befestigt und ist Teil der Mainuferpromenade. Es grenzt im Norden an den Main und im Süden an die Altstadt von Miltenberg. Im Durchlass steht ein Verkaufswagen.

Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch das Errichten der mobilen Container während der Auf- und Abbauphase sind in nur sehr geringem Maße zu

erwarten. Gegenüber der Ist-Situation wird sich die Zahl der Auf- und Abbauten verringern.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Container werden sich die Standortbedingungen gegenüber dem Ist-Zustand kaum messbar verändern. Mögliche Konflikte durch Lärmimmissionen werden durch Einschränkung der Nutzungszeit des Verkaufspavillons vermieden. Mögliche Konflikte durch Geruchsmissionen werden, soweit erforderlich, durch den Einbau eines Aktivkohlefilters oder einer gleichwertigen Abgasreinigung vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch Veränderungen am derzeitigen Ausbauzustand sind nicht vorgesehen.

3.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung bleibt das Plangebiet im derzeitigen Ausbauzustand weiterhin Teil der Mainuferpromenade.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind entbehrlich, da sich an der bestehenden Situation keine Änderungen ergeben.

3.3.5 Alternativen
Im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Flächengröße, der Lage und der angrenzenden Nutzungen keine alternativen Baukonzepte.

3.3.6 Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Artenschutzes
Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

3.3.7 Zusammenfassung
Durch die Schaffung von Planungsrecht, damit die demontierbaren und transportierbaren Container eine dauerhafte Baugenehmigung erhalten können, sind die Schutzgüter kaum messbar betroffen.

3.3 Immissionsschutz

3.3.1 Lärmschutz
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.

Die Toiletten werden ca. 30 m weiter westlich in einem zusätzlich aufgestellten Container positioniert. Dort werden auch die Leergutkästen aufbewahrt, um Lärm zu minimieren und eine wilde Lagerung des Leergutes außerhalb zu vermeiden.

Da es nicht möglich sein wird, dass sich Publikum, sowohl als Kundschaft des Mainpicknickers als auch ohne Verzehr außerhalb der SO-Flächen in der Umgebung aufhalten werden und das gewünschte Verhalten nicht beeinflusst werden kann, wird der Betrieb des Gastronomiecontainers auf die Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt.

Vom Immissionsschutz wurde prognostiziert, dass die Tageslärmpegel gegenüber dem nächstgelegenen südlichen Wohnhaus (Mainstraße 95) voraussichtlich eingehalten werden können, da das Gebiet südlich der Mainstraße als Mischgebiet einzustufen ist.

An einzelnen Tagen im Jahr veranstaltet die Stadt Miltenberg entlang der Uferpromenade Musikveranstaltungen (u.a. Michaelismesse). Solche Musikdarbietungen können und sollen auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Da es sich hierbei um seltene Ereignisse handelt, wird, sofern erforderlich, bei Sonderveranstaltungen im Rahmen einer Baueingabe eine Einzelgenehmigung eingeholt.

3.3.2 Luftreinhaltung

Beim Grillen oder durch Frittieren von Speisen im eingeschossigen Container sind aufgrund der Nähe zu den mehrgeschossigen Wohnhäusern südlich der Mainstraße geruchliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Um dies zu vermeiden, wurde vom Immissionsschutz empfohlen, einen Aktivkohlefilter oder eine gleichwertige Abgasreinigung einzubauen. Damit kann die Geruchsbelastung erfahrungsgemäß im Rahmen bleiben.

3.4 Überschwemmungsgebiet des Main

3.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11.07.1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Die Höhe der Wasserspiegellage bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis liegt bei 128,30 m NHN. 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.

3.4.2 Allgemeines

Im Jahr 2020 wurden alle Hochwasserschutzmaßnahmen in der Stadt Miltenberg fertig gestellt. Seitdem ist nur noch nur noch das Gebiet zwischen Main und Hochwasserschutzwand von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen. Alle Flächen hinter der HWS-Anlage liegen außerhalb und sind damit hochwasserfrei.

3.4.3 Hochwasserschutzanlage und Betriebsplan

Die Höhe der Bodenplatte der Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) liegt im Bereich des ebenengleichen Durchlasses bzw. des geplanten Verkaufspavillons nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg bei 126,35 m NHN, die Krone des Hochwasserschutzwand liegt 90 cm höher. Dies entspricht einer Höhe von 127,25 m NHN und berücksichtigt ein 25-jähriges Hochwasserereignis.

Die Wasserspiegellage eines 100-jährigen Hochwasserereignisses liegt ca. 1,95 m über Oberkante Bodenplatte der HWS-Anlage.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg folgende Anforderungen an die Planung gestellt (Originaltext kursiv):

Die Maßnahme kommt direkt auf dem Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg zum Liegen. Dieser wurde vom Freistaat Bayern errichtet. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen der Stadt Miltenberg. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist die Stadt Miltenberg explizit darauf hin, dass es sich bei der Anlage um ein technisches Bauwerk handelt, dass zum Schutz vor Hochwasser und somit gegen schwere materielle - als auch Personenschäden errichtet wurde. Mobile Elemente stellen bei einer Hochwasserschutzanlage, im Vergleich zu festen Bauwerken, grundsätzlich Schwachstellen dar und unterliegen dem Minimierungsgebot. In Miltenberg wurde diese bereits als Kompromisslösung umgesetzt. Im vorliegenden Fall müssen die mobilen Elemente bereits sehr früh aufgebaut werden, um den Grundschutz eines 25-jährlichen Hochwasserereignisses zu gewährleisten. Bereits ab einem 1-2 jährlichen Hochwasserereignis müssen die mobilen Systeme aufgebaut werden.

Sollte der Aufbau in irgendeiner Form behindert werden, so ist der gesamte Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg nicht funktionstüchtig. Die volle Verantwortung obliegt hierbei der Stadt Miltenberg. Diese kann bei einer Hochwasserschutzanlage, gebaut durch den Freistaat Bayern, auch nicht auf einen möglichen Betreiber eines Verkaufspavillons übertragen werden.

Um der Maßnahme zustimmen zu können, fordert das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg die Erarbeitung eines Betriebsplans, in dem grundsätzlich folgende Punkte zwingend erfüllt sein müssen:

- Stellungnahme THW/Feuerwehr zu Planung und Umsetzung der Aufbaumöglichkeiten mit dem geplanten Hindernis,
- Räumungsplan mit folgenden Inhalten:
 - Benennung von Verantwortlichkeiten,
 - Räumungskonzept mit Ablaufplan, notwendigen Geräten, Maschinen, Personeneinsatz usw. und deren Verfügbarkeit,
 - Betriebszeiten (in Zeiten mit hoher HW-Eintrittswahrscheinlichkeit / Wintermonaten sollte der Verkaufspavillon dauerhaft abgebaut sein),
 - Einzuhaltende Phasen in Anlehnung an Betriebsplan:
 - Vorwarnung an Betreiber ab Phase 1 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 345 Steinbach, 340 Faulbach (mittlere Laufzeit = 3h bis Miltenberg),
 - Räumung ab Phase 2 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 440 Steinbach, 440 Faulbach.

3.4.4 Anforderungen an die mobilen Container

Von Seiten der Unteren Wasserrechtsbehörde wurde mitgeteilt, dass dem Aufstellen von mobilen Containern hinter der HWS-Anlage aufgrund der neuen Situation trotz der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugestimmt werden kann. Eine Befreiung ist aber dennoch erforderlich; sie wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes in Aussicht gestellt.

Nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sind zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für das Aufstellen mobiler Container folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

1. Beim Aufstellen der Container ist ein Sicherheitsabstand zur Hochwasserschutzmauer einzuhalten, damit ein Aufbau der mobilen Elemente im Bedarfsfall gewährleistet werden kann. Die Hochwasserschutzanlage muss in jeden Fall voll funktionsfähig bleiben.
2. Die mobilen Elemente sind rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis zu entfernen, um einen ungehinderten Aufbau der vollständigen Hochwasserschutzanlage gewährleisten zu können.
3. Um den spätesten Zeitpunkt des Aufbaus benennen zu können, sollten die entsprechenden Pegel von Steinach (Bayreuth) sowie hilfsweise Wertheim und Faulbach herangezogen werden.
4. Es sind verkehrsrechtlich zugelassene Container aufzustellen.

Auf dieser Basis hat die Stadt Miltenberg folgendes Räumungskonzept erarbeitet:

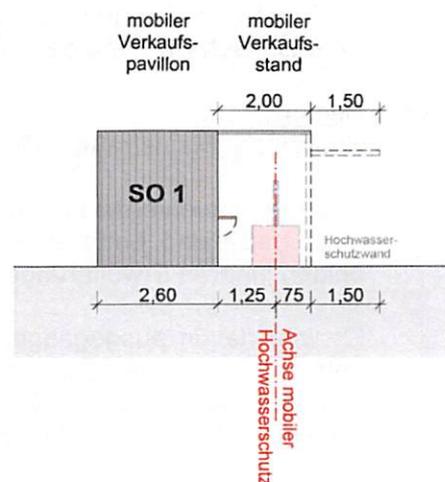
3.4.5 Räumungskonzept „Mainpier im Hochwasserfall“

Die Stadt Miltenberg stellt auf der Fläche zwischen der Mainstraße Kreuzung Brunnengasse in Richtung Hochwasserschutz eine Fläche für einen Imbisswagen sowie Flächen zum Verweilen in diesem Bereich zur Pacht zur Verfügung.

Gemäß Bebauungsplans Entwurf „Verkaufspavillon Mainpier“ ist am Punkt SO 1 ein Verkaufscontainer mit einem Abstand von 1,25 m von der Achse Hochwasserschutz geplant. Davor ist in Richtung Main ein mobiler Verkaufsstand als Anbau an den Verkaufscontainer (mobiler Verkaufspavillon) geplant. Im Bebauungsplans Entwurf „Verkaufspavillon Mainpier“ ist am Punkt SO 2 binnenseitig ein Toilettencontainer vorgesehen.

Die geplante Lage des „Verkaufspavillon Mainpier“ mit Toilettencontainer liegt im Bereich des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg befindet sich der feste Teil (mobiler Verkaufspavillon) 1,25 m entfernt von der Aufbauachse des mobilen Hochwasserschutzes (binnenseitig) der Stadt Miltenberg. Der Toilettencontainer liegt binnenseitig in einem Abstand von 0,20 m hinter der Hochwasserschutzmauer.

Hierdurch ist der Aufbau des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg jederzeit sichergestellt. Dies wurde durch einen Probeaufbau am 15.11.2022 getestet.



Der mobile Verkaufsstand im Bereich der Aufbauachse des Hochwasserschutzes kann jederzeit händisch – innerhalb von zwei Stunden – abgebaut werden. Die Befestigungspunkte des Hochwasserschutzes werden durch die mobilen Verkaufsstände nicht beschädigt. Die Container sind Standardcontainer, die mit Hebewerkzeugen aus Ihrer Lage gebracht werden können.

Einzuhaltende Phasen in Anlehnung an den Betriebsplan Hochwasserschutz Stadt Miltenberg:

Vorwarnung

an den Betreiber ab Phase 1 – entspricht Pegelstand 345 Steinbach
entspricht Pegelstand 340 Faulbach

Der Betreiber hat ab dieser Stufe den Abbau der mobilen Teile vorzubereiten und ist abrufbereit.

Räumung des mobilen

Verkaufsstands ab Phase 2 - entspricht Pegelstand 440 Steinbach
entspricht Pegelstand 440 Faulbach

Der Betreiber hat ab dieser Stufe den mobilen Teil des Verkaufsstands innerhalb von zwei Stunden abzubauen. Die Stadt Miltenberg stellt sicher, dass dies auch im Falle eines Ausfalls des Betreibers sichergestellt ist.

Räumung des mobilen Verkaufspavillons (binnenseitig) ab Phase 3.

Bauseitig ist der mobile Verkaufspavillon mit geeignetem Hebewerkzeug aus dem erweiterten Arbeitsbereich des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg zu entfernen.

Räumung des Toilettencontainers (binnenseitig) ab Phase 3.

Bauseitig ist der Toilettencontainer mit geeignetem Hebewerkzeug aus dem erweiterten Arbeitsbereich des Hochwasserschutzes der Stadt Miltenberg zu entfernen.

Als Hebewerkzeuge stehen in Verantwortlichkeit der Stadt Miltenberg zur Verfügung:
Bauhoffahrzeug MAN mit Hebekran, Stapler EMB mit Verkehrszulassung, Autokran
Firma Berres, Autokran Firma Reichert

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darauf hingewiesen, dass der Betrieb auf die Zeiten mit statistisch niedrigerer Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasser beschränkt ist. Danach ist die Nutzungszeit auf den Zeitraum von 01.04. bis 31.10. eines jeden Jahres zu beschränken und der Bereich während der Hochwasserzeiten dauerhaft zu räumen.

3.5 Denkmalschutz

Südlich der Mainstraße befindet sich das Ensemble E-6-76-139-1 - Altstadt Miltenberg

Das Ensemble verläuft in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bis an die Südseite der Mainstraße und umfasst den Bereich der Mildenburg mit der Kernstadt und ihren beiden inneren Erweiterungen aus dem 14. und 15. Jahrhundert.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch den Austausch des Verkaufspavillons und der Errichtung des Toilettencontainers, die in der Formensprache der bestehenden Aufbauten verkleidet werden sollen, das gestalterische Gesamterscheinungsbild der Mainuferpromenade positiv beeinflussen.

4. textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen dauerhaft ein Verkaufspavillon und ein Toilettencontainer errichtet werden. Darüber hinaus sollen Außenbereichsflächen, die dem Verkaufspavillon zugeordnet sind, festgesetzt werden.

Die geplanten Nutzungen sind im Zusammenhang eines Gesamtkonzeptes für die Mainuferpromenade zu sehen, in dem als Ziel die Erhöhung der touristischen Anziehungskraft und die Attraktivierung des Erscheinungsbildes definiert sind.

Aus rechtlicher Sicht sind die Flächen aber Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, da sie zur Bundeswasserstraße Main gehören und als Bundeswasserstraße gewidmet sind. Somit liegt die Planungshoheit über diese Flächen beim Bund. Dieser wird vertreten durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung in Aschaffenburg.

Nach Angaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung ist die WSV-Landfläche der Stadt Miltenberg im Bereich des Planungsgebietes per unentgeltlichem Nutzungsvertrag als Freizeit- und Erholungsfläche überlassen worden. Um den derzeit vorhandenen Gastronomiewagen künftig durch einen Verkaufspavillon und einen mobilen Toilettencontainer ersetzen zu können, wird in Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung folgende Regelung getroffen:

Die Flächen SO 1 bis 3 werden als Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ werden nur Nutzungen zugelassen, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind.

Danach werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:

Im SO 1 wird ein mobiler Verkaufspavillon zugelassen.

Im SO 2 wird ein mobiler Toilettencontainer zugelassen.

Im SO 3 werden ein dem Verkaufspavillon zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen.

Aus rechtlicher Sicht gehören auch noch Teilflächen hinter der Hochwasserschutzmauer sowie die Mauer selbst zur Bundeswasserstraße. Die Verkehrsflächen sind für die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung aber entbehrlich und sollten mittelfristig von der Stadt Miltenberg erworben werden. Dementsprechend wird die Festsetzung als Verkehrsfläche, wie schon in der Planung zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehen, bestätigt.

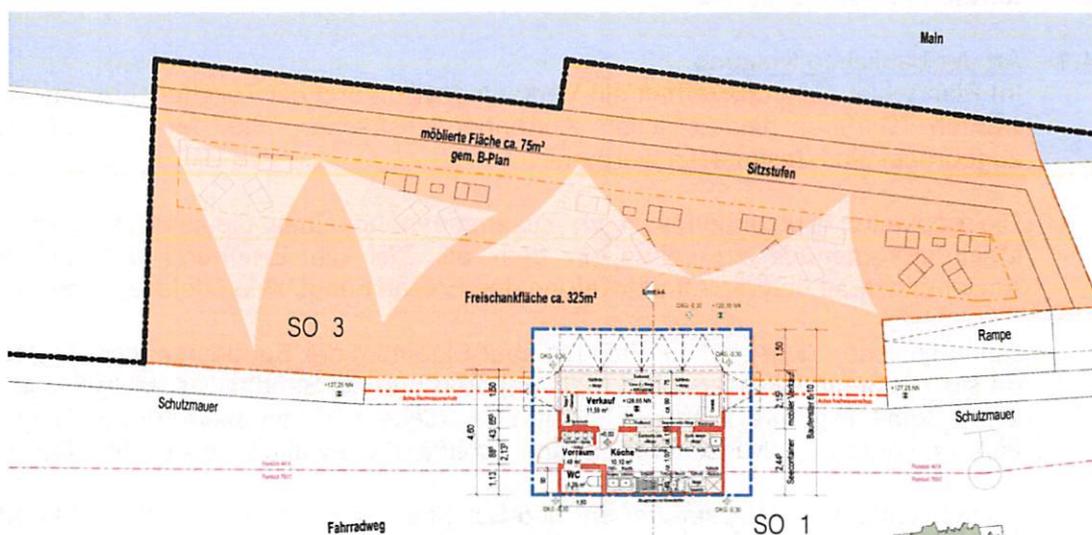
Immissionsschutzrechtlich wird das Areal entsprechend der geplanten Nutzung und der umgebenden Bebauung als Mischgebiet eingestuft.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der räumlichen Begrenzungen (Immissionsschutz, Freihalten der Bewegungsflächen für Fußgänger und Radfahrer) werden die Flächen für die drei Sondergebiete auf die jeweils maximal mögliche Größe begrenzt.

Danach dürfen die Container im SO 1 und 2 jeweils maximal 35 m² aufweisen und die Aufstellfläche für Möbel innerhalb der dem Verkaufspavillon zugeordnete Außenbereichsfläche im SO 3 maximal 75 m².

Diese Flächengröße deckt sich mit der aus der Baueingabe vom 30.01.23.



Ausschnitt aus der Genehmigungsplanung „Errichtung „Mainpier“ von Knapp-Kubitza-Architekten vom 30.01.2023

4.3 Bauweise

Um sicherzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt werden, sind nur eingeschossige mobile Container zulässig und die Baufelder entsprechend den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu positionieren (genauerer siehe Kapitel 3.4).

5. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Mainstraße erschlossen.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

6.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwassersammler mit der Nennweite DN 700. Im Zuge des Baus des Hochwasserschutzes wurden Entwässerungsschächte links und rechts an der Öffnung am Flussforum für Events vorgesehen.

Für den Betrieb des provisorischen Verkaufstandes konnte hierüber in den letzten Jahren eingeleitet werden. Da aber im Verkaufscontainer zusätzlich auch eine Personaltoilette vorhanden sein muss, ist ein ordnungsgemäßer Kanalanschluss bis zum Verkaufscontainer herzustellen.

Auch für den Toilettencontainer ist ein Kanalhausanschluss herzustellen.

Nach entsprechender baulicher Ausführung kann die Entwässerung sichergestellt werden.

6.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Aufstellen von zwei mobilen Containern erhöht sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser nicht.

6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Die vorhandene Wasserversorgung (Hauptwasserleitung) liegt in der Hauptstraße mit einer Stichleitung in die Brunnengasse. Im Zuge des Baus des Hochwasserschutzes wurde eine Wasserhausanschlussleitung bis zur Bushaltestelle in einen Übergabeschrank verlegt. Dies wurde vorgesehen für Veranstaltungen, Bewässerung und Reinigung. Dieser Anschluss wird nur über die Sommermonate betrieben; er ist nicht frostsicher. In den Wintermonaten wird die Leitung entleert, die Wasseruhr abgebaut und im Frühjahr wird diese wieder eingebaut. Die Leitung muss nach Inbetriebnahme wieder beprobt werden.

Die private Versorgungseinrichtung der Stadt Miltenberg kann für den Verkaufsstand sowie für den dahinterliegenden Toilettencontainer genutzt werden und die Wasserversorgung hierdurch sichergestellt werden.

Die Übergabe an den Betreiber sollte an dem Übergabeschrank an der Bushaltestelle erfolgen; ab hier würde über eine zusätzliche Wasseruhr/Zählereinrichtung die notwendige Anschlussleitung zum Verkaufscontainer verlegt werden. Diese sollte über eine ausreichend dimensionierte PE-Leitung erfolgen. Im Verkaufscontainer ist die entsprechende Wasserverteilung, mit Filter Druckminder vorzusehen. Von diesem Standort müsste eine Wasserleitung zu Versorgung des Toilettencontainers vorgesehen werden.

Für diese dauerhafte Nutzung müssen die PE- Leitungen in einem Leerrohr verlegt werden. Da beim Bau des Hochwasserschutzes die Versorgung nur für Events vorgesehen war, wurden nur zwei Leerrohre, die die Öffnung am Flussforum überqueren, verlegt. Die Erdarbeiten mit Leerrohrverlegung mit entsprechenden Schächten sind hierfür zwingend notwendig.

Es wird als sinnvoll erachtet, dass der Wasseranschluss bis zur Bushaltestelle von der Stadt betrieben wird, ab Bushaltestellen bis zum Verkaufsstand und Toilettencontainer vom Pächter. Das heißt, der Pächter ist dann auch für die Wasserhygiene und den Betrieb in diesem Bereich zuständig. Dies muss im Pachtvertrag vereinbart werden.

6.2.2 Löschwasserversorgung

Nach dem Löschwasserplan der Stadt Miltenberg liegt der Löschwasserbedarf im Plangebiet bei 144 m³/h. Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf beträgt jedoch lediglich 48 m³/h und kann über das städtische Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in ca. 45 m Entfernung im Einmündungsbereich Brunnengasse in die Hauptstraße. Damit kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

6.3 Elektroversorgung

Im Zuge des Baus des Hochwasserschutzes wurde ein Eventanschluss bis zur Bushaltestelle in einen Anschlussverteilerschrank (AV-Schrank) verlegt. Dies wurde vorgesehen für Veranstaltungen und Unterhaltsarbeiten.

Für den Verkaufscontainer und den Toilettencontainer kann dieser AV-Schrank benutzt werden. Die Stromversorgung kann von diesem AV-Schrank über maximal eine CEE-Steckvorrichtung 63 Amp. für beide Container erfolgen. Diese ist durch eine Elektrofachkraft zu errichten und zu unterhalten.

Sollten vom Betreiber höhere Anschlusswerte benötigt werden, wäre ein neuer Netzanschluss nach den Vorgaben der EMB von diesem zu erstellen, mit allen notwendigen Arbeiten u. Kosten.

Der Übergabepunkt an den Betreiber sollte an dem Schaltschrank an der Bushaltestelle erfolgen, ab hier würde durch seine Elektrofachkraft eine Anschlussleitung (max. CEE 63 Amp.) zum Verkaufscontainer verlegt werden. Dort muss ein Zähleranlage mit den entsprechenden Sicherungseinrichtung nach den aktuellen Vorschriften (z.B. fliegende Bauten, Schausteller,...) vorgesehen werden. Von diesem Standort müsste eine Stromleitung zur Versorgung des Toilettencontainers vorgesehen werden.

Für die dauerhafte Nutzung müssen die Stromleitungen in einem Leerrohr verlegt werden. Da beim Bau des Hochwasserschutzes die Versorgung nur für Events vorgesehen war, wurden nur zwei Leerrohre, die die Öffnung am Flussforum überqueren, verlegt. Die Erdarbeiten mit Leerrohrverlegung mit entsprechenden Schächten sind hierfür zwingend notwendig.

Es wurde als sinnvoll erachtet, dass der Stromanschluss bis zur Bushaltestelle von der Stadt betrieben wird, ab Bushaltestellen bis zum Verkaufsstand und Toilettencontainer vom Pächter. Das heißt, der Pächter ist dann auch für diesen Bereich zuständig. Dies muss im Pachtvertrag vereinbart werden.

7. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 und führte zu folgendem Ergebnis:

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

7.1.1 Bürger 1

Beim Pachtvertrag mit dem Betreiber Mainpier ist nach meiner Intervention vorgesehen, dass er den zukünftigen Verkaufscontainer für das Mainfest wegräumen muss.

Der zweite Container in dem Bereich der Toilette ist städtische Angelegenheit. Hier müsste meines Erachtens der Verein eine Einwendung gegen den Bebauungsplan erheben.

Es gibt zwei Lösungsmöglichkeiten entweder die Stadt übernimmt das Wegräumen des Containers kostenfrei oder man stellt ihn gleich wo anders auf. Wenn er stehen bleiben würde, hätten wir keine Möglichkeit die Bühne zu stellen.

Behandlung:

Die Stadt Miltenberg wird mit dem zukünftigen Betreiber einen Pachtvertrag abschließen. In diesem wird geregelt, zu welchen Zeiten der Verkaufscontainer abzubauen ist. Der Toilettencontainer wird im Hochwasserfall durch die Stadt abgebaut.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange,

9. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
11. Landratsamt Miltenberg - Straßenverkehrsbehörde,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
16. Abwasserzweckverband Main-Mud,
17. PLEdoc GmbH,
18. EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG,
19. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
2. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
3. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
4. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
6. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
7. Abwasserzweckverband Main-Mud,
8. PLEdoc GmbH.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
2. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
8. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
9. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

7.2.1 Regierung von Unterfranken

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. Gem. Grundsatz 7.2.5

(Hochwasserschutz) LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Gem. Ziel 4.2.5 (Hochwasserschutz) RP1 sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten Hochwasserabflussflächen freigehalten werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Gem. Grundsatz 3.2.6 (Tourismus, Freizeit und Erholung) 01 RP1 ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region u.a. durch den Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Zusätzlich soll nach Grundsatz 3.2.6.-08 RP1 auf die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hingewirkt werden. Das Vorhaben wird in diesem Sinne positiv beurteilt.

Gem. 3.2.6-05 RP1 ist es von besonderem Interesse, das Radwegenetz - eingebunden in das „Bayern-Netz für Radler“ mit seiner Hauptachse „Main-Radweg“ - in der Region zu sichern und dem kleinräumigen und örtlichen Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. Durch die verbesserte Ausstattung mit der geplanten Dauerlösung für den Verkaufspavillon wird die Attraktivität des Radweges auch langfristig gesichert und diesem Grundsatz Rechnung getragen.

3. Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Energie

Z.T. Gasleitung der Miltenberg - Bürgstadt GmbH

Behandlung:

Zu 1. Überschwemmungsgebiet

Mit der Erarbeitung eines Betriebsplans durch die Stadt Miltenberg werden alle Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfüllt.

Zu 2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Kenntnisnahme

Zu 3. Hinweise

Kenntnisnahme

Die GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH wurde am Verfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

7.2.2 Regionaler Planungsverband

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. Gem. Grundsatz 7.2.5 (Hochwasserschutz) LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Gem. Ziel 4.2.5 (Hochwasserschutz) RP1 sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten Hochwasserabflussflächen freigehalten werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Gem. Grundsatz 3.2.6 (Tourismus, Freizeit und Erholung) 01 RP1 ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region u.a. durch den Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Zusätzlich soll nach Grundsatz 3.2.6.-08 RP1 auf die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hingewirkt werden. Das Vorhaben wird in diesem Sinne positiv beurteilt.

Gem. 3.2.6-05 RP1 ist es von besonderem Interesse, das Radwegenetz - eingebunden in das „Bayern-Netz für Radler“ mit seiner Hauptachse „Main-Radweg“ - in der Region zu sichern und dem kleinräumigen und örtlichen Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. Durch die verbesserte Ausstattung mit der geplanten Dauerlösung für den Verkaufspavillon wird die Attraktivität des Radweges auch langfristig gesichert und diesem Grundsatz Rechnung getragen.

Behandlung:

Zu 1. Überschwemmungsgebiet

Mit der Erarbeitung eines Betriebsplans durch die Stadt Miltenberg werden alle Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfüllt.

Zu 2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Kenntnisnahme

7.2.3 Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- 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 Bebauungsplanentwurfes. Die von der Fachstelle Immissionsschutz geforderte Formulierung 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.

Sonstiges

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.

Behandlung:

Zu B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Zusammenführung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Zu Präambel

Die Präambel wird aktualisiert.

Zu Bezeichnung des Sondergebietes

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg wird das Sondergebiet wie folgt bezeichnet:

Sondergebiet „Bundeswasserstraße“

Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ können nur Nutzungen zugelassen werden, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind.

Zu Schutzgrad des Sondergebietes

Der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad wird im überarbeiteten Entwurf unter „Hinweise“ aufgeführt.

Zu Festsetzung von Betriebszeiten des Gastronomiebetriebes

Die Festsetzung der Betriebszeiten wird im überarbeiteten Entwurf unter „Hinweise“ aufgeführt.

Zu Straßenbäume Bestand

Mit der Zusammenführung von Plan und textlichen Festsetzungen erfolgt die Gleichschaltung der Baumdarstellung.

Zu Sonstiges

Die kurzfristige Lagerung und Kühlung erfolgen im Container.

Die Möblierung der Freischankflächen wird im Container gelagert.

Der Toilettencontainer wird rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis abgebaut. Insofern steht der erforderliche Montageraum für die Erhöhungselemente rechtzeitig zur Verfügung.

Eine ganzjährige Errichtung ist nicht geplant.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die mobilen Einrichtungsgegenstände rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis weggeräumt werden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsverfahren für alle gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

Zu Begründung

In die Begründungen werden die jeweiligen Aufstellungsbeschlussdaten ergänzt.

7.2.4 Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz

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.

Behandlung:

Die Formulierung wird wie vorgeschlagen abgeändert.
Musikdarbietungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Sofern erforderlich, wird bei Sonderveranstaltungen im Rahmen einer Baueingabe eine Einzelgenehmigung eingeholt.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass insgesamt gegen das geplante Vorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes keine nennenswerten Bedenken bestehen.

7.2.5 Landratsamt Miltenberg – 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.

Behandlung:

Lage im Überschwemmungsgebiet

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bauleitplan § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht einschlägig ist.

Die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg wird berücksichtigt.

7.2.6 Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde

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.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

7.2.7 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Mit der vorliegenden Planung besteht kein Einverständnis.

Hochwasserschutzanlage

Die Maßnahme kommt direkt auf dem Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg zum Liegen. Dieser wurde vom Freistaat Bayern errichtet. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen der Stadt Miltenberg. Wie bereits in vorhergehenden Besprechungen, als auch mit Email vom 10.02.2022 wurde die Stadt Miltenberg über die Probleme eines Verkaufsstandes auf der direkten Hochwasserschutzlinie hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist die Stadt Miltenberg explizit darauf hin, dass es sich bei der Anlage um ein technisches Bauwerk handelt, dass zum Schutz vor Hochwasser und somit gegen schwere materielle - als auch Personenschäden errichtet wurde. Mobile Elemente stellen bei einer Hochwasserschutzanlage, im Vergleich zu festen Bauwerken, grundsätzlich Schwachstellen dar und unterliegen dem Minimierungsgebot. In Miltenberg wurde diese bereits als Kompromisslösung umgesetzt. Im vorliegenden Fall müssen die mobilen Elemente bereits sehr früh aufgebaut werden, um den Grundsatz eines 25-jährlichen Hochwasserereignisses zu gewährleisten. Bereits ab einem 1-2 jährlichen Hochwasserereignis müssen die mobilen Systeme aufgebaut werden.

Sollte der Aufbau in irgendeiner Form behindert werden, so ist der gesamte Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg nicht funktionstüchtig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einem möglichen Szenario dieses Ausmaßes nicht zugestimmt werden. Die volle Verantwortung obliegt hierbei der Stadt Miltenberg. Diese kann bei einer Hochwasserschutzanlage, gebaut durch den Freistaat Bayern, auch nicht auf einen möglichen Betreiber eines Verkaufspavillons übertragen werden.

Grundsätzlich müssen folgende Punkte zwingend erfüllt sein:

- Stellungnahme THW/Feuerwehr zu Planung und Umsetzung der Aufbaumöglichkeiten mit dem geplanten Hindernis,
- Räumungsplan mit folgenden Inhalten:
 - Benennung von Verantwortlichkeiten,
 - Räumungskonzept mit Ablaufplan, notwendigen Geräten, Maschinen, Personeneinsatz usw. und deren Verfügbarkeit,
 - Betriebszeiten (in Zeiten mit hoher HW-Eintrittswahrscheinlichkeit / Wintermonaten sollte der Verkaufspavillon dauerhaft abgebaut sein),
 - Einzuhaltende Phasen in Anlehnung an Betriebsplan:
- Vorwarnung an Betreiber ab Phase 1 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 345 Steinbach, 340 Faulbach (mittlere Laufzeit = 3h bis Miltenberg),
- Vollständige Räumung ab Phase 2 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 440 Steinbach, 440 Faulbach.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte, wie bereits mitgeteilt, ein verkehrsrechtlich zugelassener Container zum Einsatz kommen. Dieser kann entsprechend verkleidet werden, im Einsatzfall jedoch zügig und mit geringen Aufwand aus dem

Arbeitsbereich entfernt werden. In welcher Form/Abstand die aktuell geplanten Container möglich sind, hängt u.a. von der Einschätzung der Einsatzkräfte vor Ort ab, sowie dem Räumungskonzept.

Wir empfehlen ein weiteres Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten und die Belange eines funktionstüchtigen Hochwasserschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Behandlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der gegenwärtigen Planung kein Einverständnis besteht.

Hochwasserschutzanlage

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde folgendes vereinbart:

Die Stadt Miltenberg wird einen mit allen nebenstehend aufgeführten Punkten und vom Wasserwirtschaftsamt geprüften Betriebsplan erarbeiten.

Die Inhalte des Betriebsplans werden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan einfließen.

Es ist geplant verkehrsrechtlich zugelassene Container aufzustellen.

7.2.8 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg

Eine Abstimmung der Entwürfe ist im Vorfeld seitens der Stadt Miltenberg mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) nicht erfolgt.

Aus rechtlicher Sicht weise ich Sie darauf hin, dass die Flächen der WSV (Grundbuchbezeichnung: Bundesrepublik Deutschland -Bundeswasserstraßenverwaltung-) gemäß §1 Bundeswasserstraßengesetz als Zubehör zur Bundeswasserstraße gelten und somit als Bundeswasserstraße gewidmet sind. Die Kommunen haben somit keine Planungshoheit über die Flächen von gewidmeten Bundeswasserstraßen.

Die WSV-Landfläche ist der Stadt Miltenberg im Bereich des Planungsgebietes per unentgeltlichen Nutzungsvertrag als Freizeit- und Erholungsfläche überlassen worden. Um den jetzt vorhandenen Gastronomiewagen künftig durch einem Verkaufspavillon und einen mobilen Toilettencontainer ersetzen zu können, sollen hierfür die rechtlichen Voraussetzungen mit einem B- und F-Plan geschaffen werden.

Um dies zu ermöglichen, schlage ich vor, die WSV-Flächen im B- und F-Plan als „Sondergebiet Bundeswasserstraße“ darzustellen und in der Legende mit dem Zusatz „Es können nur Nutzungen zugelassen werden, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind“ aufzunehmen.

Über das „Sondergebiet Bundeswasserstraße“ kann dann nachrichtlich die „Sondergebietsfläche Freizeitnutzung“ der Stadt Miltenberg gelegt werden.

Wie gerade telefonisch besprochen, bitte ich nach Vorliegen aller anderen Stellungnahmen, die o.g. Problematik nochmals in die B- und F-Plan einzuarbeiten und bevor Sie diese Pläne an die Stadt Miltenberg senden, mit mir abzustimmen.

Es handelt sich bei dieser Stellungnahme somit um eine vorläufige und keine abschließende Stellungnahme.

Behandlung:

Nach Vorabstimmung mit Herrn Droste von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg wird im Plan das Sondergebiet SO 3 bis an die Wasserfläche ausgedehnt.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt abgeändert:

Es wird ein Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ werden nur Nutzungen zugelassen, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind (siehe B 1).

B1 (unter Hinweise):

Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen:

Im SO 1 wird ein mobiler Verkaufspavillon zugelassen.

Im SO 2 wird ein mobiler Toilettencontainer zugelassen.

Im SO 3 werden ein dem Verkaufspavillon zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen.

7.2.9 EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG

Wasserversorgung

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Erschließungsbereichs. Die im Bebauungsplan beschriebene Trinkwasserleitung DN 150 in der Mainstraße gibt es nach Kenntnisstand des Wasserversorgers nicht. Eine Versorgung des Vorhabens ist somit seitens der Wasserversorgung nicht gesichert. Der aktuelle Verkaufsstand wird über einen privaten Eventanschluss der Stadt Miltenberg betrieben, ob dieser hinsichtlich Dimension und zur Verfügung stehender Menge ausreichend ist, kann zum derzeitigen Planstand durch uns nicht beurteilt werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Anlagen nicht frostsicher betrieben werden können und somit aktuell nur einen Sommerbetrieb sicher ermöglichen.

Des Weiteren verlaufen im geplanten Baufeld Versorgungsleitungen. Diese müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen somit nicht überbaut werden. Wir bitten um vorherige Rücksprache.

Die Sicherstellung von Löschwasser und deren Beurteilung liegt im Aufgabenbereich der Stadt Miltenberg und bleibt deshalb durch uns unkommentiert.

Stromversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Miltenberg aus der Zähleranschluss säule (Festplatzschrank) hinter der Bushaltestelle am Flussforum.

Behandlung:

Zu Wasserversorgung

Die Hauptwasserleitung liegt in der Hauptstraße mit einer Stichleitung in die Brunnengasse. Im Zuge des Baus des Hochwasserschutzes wurde eine Wasserhausanschlussleitung bis zur Bushaltestelle in einen Übergabeschrank verlegt. Dieser Anschluss wird nur über die Sommermonate betrieben. Da er nicht frostsicher ist, wird in den Wintermonaten die Leitung entleert, die Wasseruhr abgebaut und diese im Frühjahr wieder eingebaut.

Die private Versorgungseinrichtung der Stadt Miltenberg kann für den Verkaufsstand sowie für den dahinterliegenden Toilettencontainer genutzt und die Wasserversorgung hierdurch sichergestellt werden.

Die Übergabe an den Betreiber sollte am Übergabeschrank an der Bushaltestelle erfolgen. Ab hier würde über eine zusätzliche Wasseruhr/Zählereinrichtung die

notwendige Anschlussleitung zum Verkaufscontainer verlegt werden. Diese sollte über eine ausreichend dimensionierte PE-Leitung erfolgen. Im Verkaufscontainer ist die entsprechende Wasserverteilung, mit Filter Druckminder vorzusehen. Von diesem Standort müsste eine Wasserleitung zu Versorgung des Toilettencontainers vorgesehen werden.

Für die dauerhafte Nutzung müssen die PE- Leitungen in einem Leerrohr verlegt werden. Da beim Bau des Hochwasserschutzes die Versorgung nur für Events vorgesehen war, wurden nur zwei Leerrohre, die die Öffnung am Flussforum überqueren, verlegt. Die Erdarbeiten mit Leerrohrverlegung mit entsprechenden Schächten sind hierfür zwingend notwendig.

Es wird als sinnvoll erachtet, dass der Wasseranschluss bis zur Bushaltestelle von der Stadt betrieben wird, ab Bushaltestellen bis zum Verkaufsstand und Toilettencontainer vom Pächter. Das heißt, der Pächter ist dann auch für die Wasserhygiene und den Betrieb in diesem Bereich zuständig. Dies muss im Pachtvertrag vereinbart werden.

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden bei der Planung beachtet.

Kenntnisnahme

Zu Stromversorgung

Ab dem Schaltschrank kann die Stromversorgung über einen max. 63 Amp. Anschluss für beide Container sichergestellt werden. Sollte ein höherer Anschlusswert benötigt werden, ist ein neuer Anschluss auf Kosten des Betreibers herzustellen.

7.2.10 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom September 2022.
2. Im Bebauungsplan liegen Teilflächen der Flurstücke 4414, 793/1 und 793/2, diese sollten in der Begründung mit aufgeführt werden.
3. Sollten für den Bebauungsplan genaue Flächenangaben gewünscht werden, wäre hier eine Vermessung zu beantragen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Behandlung:

Zu 1:
Kenntnisnahme

Zu 2:
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3:
Kenntnisnahme; Genaue Flächenangaben sind nicht erforderlich.

8. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den städtischen Gremien ausführlich behandelt und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplanentwurf vom 01.02.2023 in Plan und Begründung eingearbeitet.

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 17.02.2023 bis einschließlich 20.03.2023 und führte zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange,
9. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
11. Landratsamt Miltenberg - Straßenverkehrsbehörde,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
16. Abwasserzweckverband Main-Mud,
17. PLEdoc GmbH,
18. EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG,
19. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
2. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
4. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
5. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
7. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
8. PLEdoc GmbH,
9. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV).

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
3. Abwasserzweckverband Main-Mud,

4. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

8.2.1 **Regierung von Unterfranken**

Gegen die nunmehr vorliegenden Bauleitplanentwürfe werden aus raumplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Planung zustimmen.

Behandlung:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat der Planung zugestimmt. Die vom WWA angeregten Ergänzungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden übernommen.

8.2.2 **Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain**

Gegen die nunmehr vorliegenden Bauleitplanentwürfe werden aus raumplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Planung zustimmen.

Behandlung:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat der Planung zugestimmt. Die vom WWA angeregten Ergänzungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden übernommen.

8.2.3 **Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- 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 allein 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.

Behandlung:

Präambel

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

Art der baulichen Nutzung

Die bisher unter Hinweise (Ziffer C.1) aufgeführten Nutzungen werden in der überarbeiteten Fassung unter Ziffer A.1.1 – Art der baulichen Nutzung aufgeführt.

Der Änderung hat die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung mit E-Mail vom 21.03.2023 zugestimmt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sind durch diese Änderung eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung erforderlich.

Schutzgrad des Sondergebietes

Der Satz „dem Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet.“ wird in der endgültigen Fassung unter planungsrechtliche Festsetzung aufgeführt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sind durch diese Änderung eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung erforderlich.

Baumbestand – zu erhaltende Bäume

Laut Begründung erfolgen die kurzfristige Lagerung und Kühlung im Container.

Die Bäume werden als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

8.2.4 Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz

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.

Behandlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bauleitplan § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht einschlägig ist.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wird berücksichtigt.

8.2.5 Landratsamt Miltenberg – 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 Tauch-pumpen, 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.

Behandlung:

Begründung Punkt 3.4.3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung Punkt 6.2.2:

In der Begründung wurde aufgeführt, dass das Plangebiet nach dem Löschwasserplan der Stadt Miltenberg in einem Gebiet mit einem Löschwasserbedarf von 144 m³/h liegt und, da das Plangebiet unmittelbar am Main liegt, Mainwasser zum Löschen genutzt werden sollte, um wertvolles Trinkwasser zu schonen.

Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf beträgt jedoch lediglich 48 m³/h und kann über das städtische Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in ca. 45 m Entfernung im Einmündungsbereich Brunnengasse in die Hauptstraße. Damit kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.2.6 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Hochwasserschutzanlage

Die Maßnahme kommt direkt auf dem Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg zum Liegen. Daher wurden nach der frühzeitigen Beteiligung die Unterlagen von Seiten der Stadt Miltenberg ergänzt.

Es liegt ein Räumungsplan vor, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, sowie des geplanten Pachtvertrages zwischen der Stadt Miltenberg und der zukünftigen Betreiber der Anlage. Von Seiten der Stadt Miltenberg wird zugesichert, dass die Räumung entsprechend gesichert ist. Dies wurde bei einem Ortstermin am 15.11.2022 mit einem Probeaufbau demonstriert.

Folgender Punkte muss noch im Bebauungsplan sowie der Begründung aufgenommen werden:

„Der Betrieb ist auf die Zeiten mit statistisch niedrigerer Eintrittswahrscheinlichkeit für Hochwasser beschränkt. Die Nutzungszeit ist daher auf den Zeitraum von 01.04. bis 31.10. eines jeden Jahres beschränkt. Während der Hochwasserzeiten ist der Bereich dauerhaft zu räumen.“

Lage im 60m Bereich

Der Main ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt im 60m - Bereich dieses Gewässers. Die Abstimmungsergebnisse (Räumungsplan usw.) sollten den Antragsunterlagen beigelegt werden.

Folgender Hinweis sollte mit aufgenommen werden:

„Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zum Main (einem Gewässer 1. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.“

Abschließende Bewertung

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte bestehen aus fachlicher Sicht keine weiteren maßgeblichen Einwände gegenüber der Planung.

Behandlung:

Hochwasserschutzanlage

Die nebenstehend aufgeführte Anregung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sind durch diese Änderung eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung erforderlich.

Lage im 60m Bereich

Der bisher auf gewerbliche Vorhaben bezogene Ausschluss des Genehmigungsverfahren wird wie nebenstehend aufgeführt aktualisiert.

Die Ausführungen werden nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht unter den Festsetzungen, sondern unter dem Punkt „Hinweis“ eingetragen.

Abschließende Bewertung

Kenntnisnahme

- 9. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den städtischen Gremien ausführlich behandelt und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplanentwurf vom 19.06.2023 in Plan und Begründung eingearbeitet.

9.1 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen.

9.1.1 Bürger 1

Vorige Woche bin ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Mainpier" im Internet aufmerksam geworden und mir eine grundlegende Frage zur Verständlichkeit gestellt.

In der Plan-Darstellung des vorgesehenen Bereich S03 ist der gesamte Bereich hinter dem Hochwasserschutz schraffiert. Die Fläche scheint überschlägig etwa 350 m² zu betragen. Dieser wird aktuell auch vom Betreiber komplett bewirtet, sodass man die "Terrasse" als Gast komplett nutzen kann.

Nun wird eine Beschränkung auf max. 75 m² beschrieben. Diese scheint meiner Meinung nach aber nicht die zukünftige Nutzfläche des Mainpiers zu sein, sondern vielmehr die Fläche, die der Betreiber möblieren kann unter Berücksichtigung von Sicherheitsabständen und Verkehrsflächen.

Für die künftige Nutzung ist es wichtig, dass die Verkehrswege insbesondere Richtung altem Bahnhofsgelände freibleiben und ein Schutzabstand zu den Stufen eingehalten wird.

Zur leichteren Verständlichkeit der Beschränkung sollte im Bebauungsplan ergänzt werden, dass die 75 m² **nicht** die künftige Freischankfläche sein wird, sondern die Fläche, die zur Möblierung gedacht ist.

Als freier Bürger halte ich das Vorhaben für Miltenberg sehr wichtig und freue mich auf die baldige Umsetzung. Ich bitte Sie meine Anfrage schnellstmöglich zu bearbeiten.

Behandlung:

Die SO 3-Fläche erstreckt sich von der Hochwasserschutzmauer bis an die Wasserflächen des Mains und umfasst ca. 350 m².

Innerhalb dieser Fläche befinden sich zur Überwindung von Höhenunterschieden Sitzstufen zum Main und eine Rampe. Des Weiteren durchläuft das Areal der mainbegleitende Fußweg sowie zwei Durchlässe durch die Hochwasserschutzmauer, die jeweils als Rettungswege freizuhalten sind. Gleiches gilt auch für die Aufstellfläche vor dem Verkaufspavillon.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes von 1 Meter zur obersten Stufe, dem freizuhaltenden Weg zwischen Main und Mauer, den beiden Durchlässen sowie

einer Aufstellfläche vor dem Verkaufspavillon verbleiben für das Aufstellen von Möbeln 75 m².

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:
Innerhalb der SO 3-Fläche wird das Aufstellen von Möbeln auf 75 m² begrenzt.

9.2 erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
3. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,

Die Behörden wurden im Anschreiben darauf hingewiesen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Es liegt darüber hinaus eine Stellungnahme des Brandschutzes vor, in dem auf die Stellungnahme vom 08.03.2023 verwiesen wird. Über diese Stellungnahme hatte der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 17.04.2023 befunden. Der Beschluss wurde in die Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 28 eingefügt.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
3. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,

Das Landratsamt Miltenberg hat darüber hinaus einen Hinweis bezüglich des parallel eingegangenen Bauantrags zum Verkaufspavillon abgegeben (siehe anschließend).

9.2.1 Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht

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

Die Hinweise und Anmerkungen aus der öffentlichen Auslegung wurden berücksichtigt. Insbesondere wurde auch, wie empfohlen, das Freistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO für den Verkaufspavillon ausgeschlossen.

Inzwischen liegt der Bauantrag für den Neubau des Verkaufspavillons Mainpier vor. Der Bauantrag entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Freischankfläche. Entgegen der Zusicherung für eine vorzeitige Genehmigung des Bauantrages sobald der Stand der Planreife gem. § 33 BauGB erreicht ist, sind die Vorgaben des Bebauungsplans hier nicht eingehalten worden. Eine vorzeitige Genehmigung des Bauantrages scheidet daher aus.

Im Bebauungsplan ist im SO 3 (Außenbereichsfläche) eine Maximalfläche / Grundfläche von 75 m² festgesetzt. Im Bauantrag wurde aber eine Freischankfläche von 250 m² beantragt, entsprechend der inzwischen abgelaufenen, befristeten Genehmigung für den Verkaufspavillon. Hier liegt ein Widerspruch zu den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf vor, welcher noch aufeinander abzustimmen ist. Da eine Befreiung in diesem Umfang generell nicht möglich ist, und zudem eine Befreiung von Festsetzungen eines noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden kann, ist hier eine nochmalige Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der Stadt Miltenberg erforderlich, bevor der Bauantrag abschließend geprüft werden kann. Ggfs. ist eine nochmalige Überarbeitung der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Dies

hätte eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Folge.

Der Antragsteller wird daher parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans angeschrieben und um Anpassung der Planung bzw. Abstimmung mit der Stadt Miltenberg gebeten.

Behandlung:

Die SO 3-Fläche erstreckt sich von der Hochwasserschutzmauer bis an die Wasserflächen des Mains und umfasst ca. 350 m².

Innerhalb dieser Fläche befinden sich zur Überwindung von Höhenunterschieden Sitzstufen zum Main und eine Rampe. Des Weiteren durchläuft das Areal der mainbegleitende Fußweg sowie zwei Durchlässe durch die Hochwasserschutzmauer, die jeweils als Rettungswege freizuhalten sind. Gleiches gilt auch für die Aufstellfläche vor dem Verkaufspavillon.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes von 1 Meter zur obersten Stufe, dem freizuhaltenden Weg zwischen Main und Mauer, den beiden Durchlässen sowie einer Aufstellfläche vor dem Verkaufspavillon verbleiben für das Aufstellen von Möbeln 75 m².

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, da die Konkretisierung der textlichen Festsetzung lediglich klarstellenden Charakter hat. Im Bauantrag wurde die Aufstellfläche für Möbel zwischenzeitlich auf 75 m² begrenzt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt am 29.06.2023 wird der überarbeitete Plan zur Freischankfläche aus dem Bauantrag, aus dem die möblierte Fläche hervorgeht, in der Begründung dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:
Innerhalb der SO 3-Fläche wird das Aufstellen von Möbeln auf 75 m² begrenzt.

Aschaffenburg, den 10. Juli 2023

Entwurfsverfasser

Peter Matthiesen,
Planer FM
Fache Matthiesen GbR



Miltenberg, den 25.07.2023

Auftraggeber

KLAUS WOLFF
1. Bürgermeister der
Stadt Miltenberg

