

---

**Stadt Miltenberg**

---



**Bebauungsplan  
„Gartenstraße-Jahnstraße“**

**Änderung für einen Teilbereich des WA-  
Gebietes zwischen Gartenstraße und  
Bürgstädter Straße**

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB  
(Veröffentlichung vom 26.01.-26.02.24)

**ENTWURF**  
**Stand: 22.01.2024**

Vorbemerkung: Alle benannten Flurnummern liegen im Bereich der Gemarkung Miltenberg.

### **1) Anlass und Erfordernis der Planänderung**

Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke Fl.Nrn. 1091 (bebautes Grundstück Gartenstr. 20) und 1094 (unbebautes Grundstück hinter Fl.Nr. 1091) kam die Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 1094 auf.

Der in diesem Bereich bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gartenstraße-Jahnstraße“ sieht eine Bebauung u.a des Grundstücks Fl.Nr. 1094 vor, jedoch ist mittig auf dem Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche auch zur Erschließung der noch hinter der Fl.Nr. 1094 liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 1097 und 1095 vorgesehen. Diese Verkehrsfläche wurde seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1977 nicht hergestellt. Die nach dem Bebauungsplan geplante Straße liegt ausschließlich auf privaten Grundstücken, so auch auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 1089/3, welches der Fl.Nr. 1094 Richtung Gartenstraße noch vorgelagert ist.

Im Zuge der Überlegungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts für die geplante öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1094 (das Vorkaufsrecht wurde dann letztlich nicht ausgeübt) wurde nach Kompromisslösungen für die Erschließung gesucht. Dabei wurden eine Befragung und ein gemeinsamer Gesprächstermin mit allen beteiligten Eigentümern durchgeführt. Eine für alle Beteiligte akzeptable Lösung konnte dabei zunächst nicht gefunden werden.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung des Bebauungsplanes zur Neuordnung der Erschließung und der Baurechte für den betroffenen Bereich (Fl.Nrn. 1091, 1094, 1089/3, 1093, 1095, 1097, ggf. 1100) hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 27.07.20 mit einem entsprechenden Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens signalisiert.

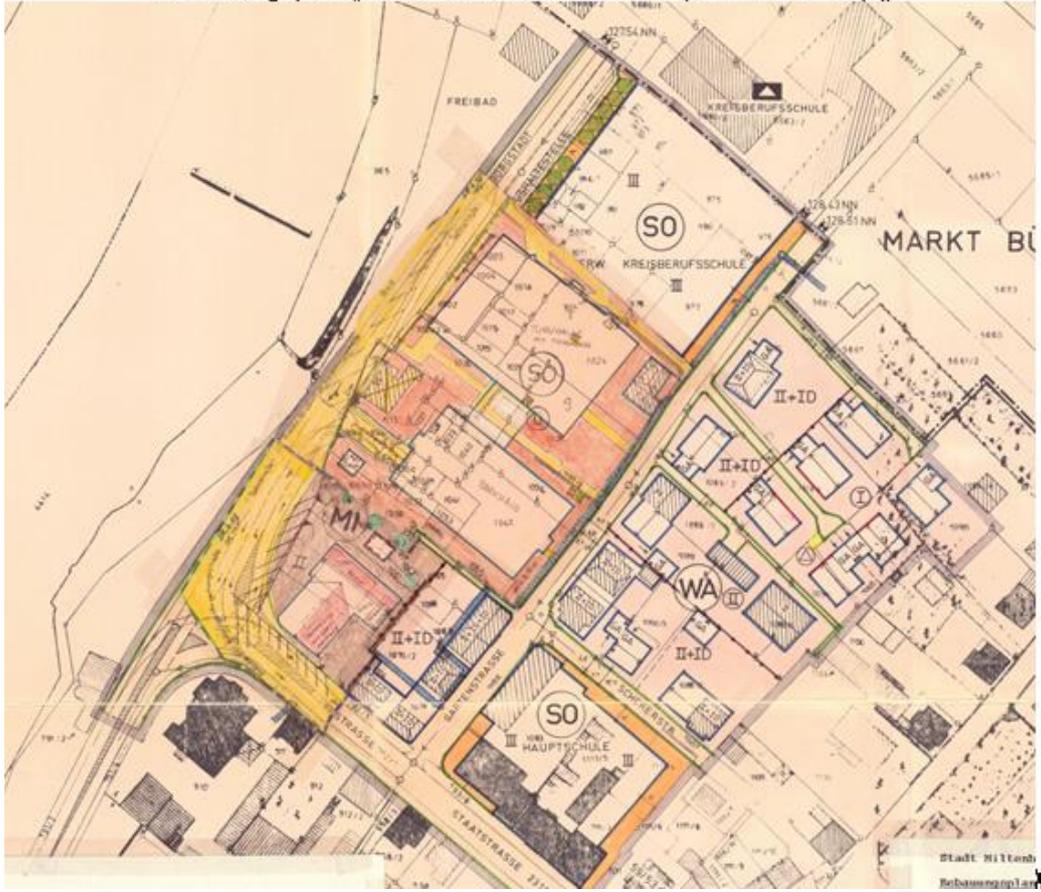
Nach weiteren Eigentumsänderungen im betroffenen Bereich und länger andauernden Verhandlungen zwischen den Privateigentümern hat sich ein Kompromiss für die Neuordnung der Erschließung und der Baurechte ergeben, der ohne die bisher eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen auskommt. Es können stattdessen privatrechtlich gesicherte Erschließungen vorgesehen werden.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat daher in seiner Sitzung vom 04.12.2023 den Einleitungsbeschluss vom 27.07.20 konkretisiert und die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße zur Neuordnung der Erschließung und der Baurechte beschlossen.

### **2) Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan „Gartenstraße-Jahnstraße“ ist in seiner ursprünglichen Fassung seit 21.04.1977 rechtskräftig. Eine erste Änderung für den Bereich des Sondergebietes wurde am 25.11.1988 rechtskräftig. Weitere Änderungen für den Bereich des Mischgebietes und des Sondergebietes folgten im Jahr 1998.

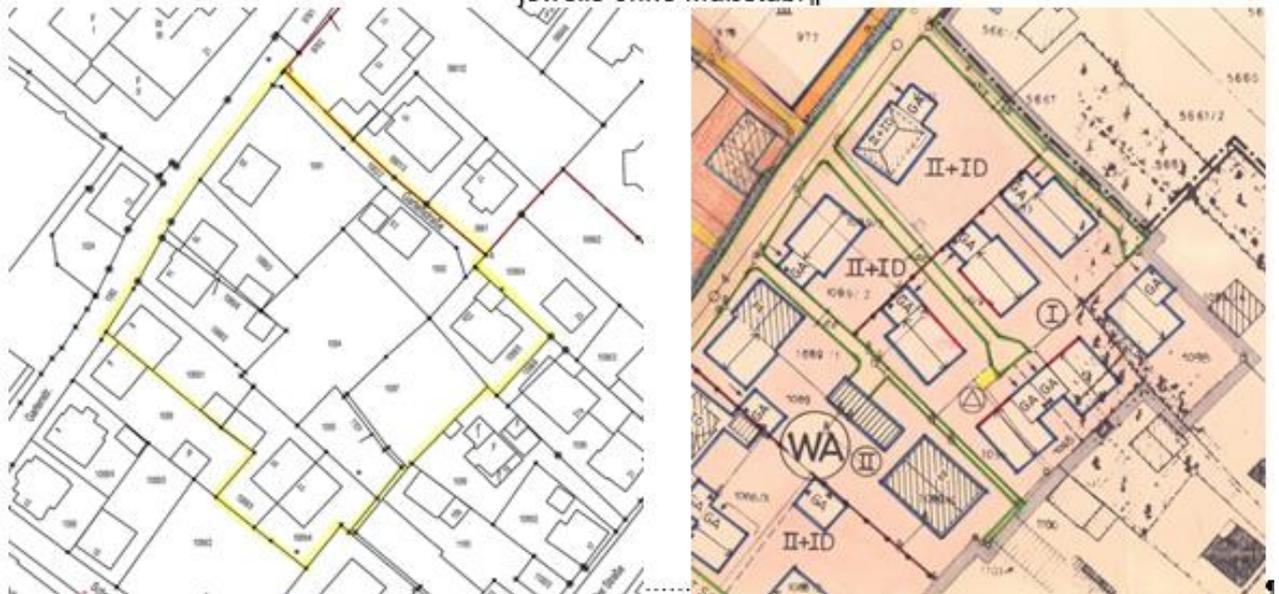
Bebauungsplan „Gartenstraße-Jahnstraße“ (ohne Maßstab) ¶



### 3) Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße. Im Änderungsbereich liegen die Grundstücke Flur-Nrn.1082/2, 1089/1, 1089/2, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1089/6, 1091, 1093, 1094, 1095, 1097, 1098/5 und 1101 (Teilfläche).

Umgriff-Planänderung → → → → → Bebauungsplan „Gartenstraße/Jahnstraße“  
jeweils ohne Maßstab ¶



#### **4) Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) / Berücksichtigung von Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für die vorgesehene Planung ist eine solche Erforderlichkeit gegeben.

Wie bereits unter Punkt 1) ausgeführt, entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 insbesondere im Hinblick auf die eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Mit der Planänderung werden diese öffentlichen Flächen durch neue (für Fl.Nrn. 1094 und 1097) bzw. schon vorhandene (für Fl.Nrn. 1089/5 und 1089/4) private Erschließungen ersetzt.

Auf den privaten Grundstücken Fl.Nrn. 1089/3 und 1094 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen, ebenso auf dem privaten Grundstück Fl.Nr. 1089/1.

Das Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089/3 ist bereits verwirklicht (Anwesen Gartenstr. 16). Die Baurechte auf den Fl.Nrn. 1094 und 1097+1095 sind noch nicht verwirklicht. Ein Teil eines Baurechtes auf Fl.Nr. 1094 erstreckt sich auf Fl.Nr. 1089/2. Eines der beiden Baurechte am Ende der eingeplanten Erschließungsstraße erstreckt sich über zwei Grundstücke im Eigentum verschiedener Privatpersonen (Fl.Nrn. 1095 und 1097). Eine Grundstücksneuordnung entsprechend dem Bebauungsplan ist nicht erfolgt. Ohne eine solche ist eine Bebauung insbesondere auf der Fl.Nr. 1095 nicht möglich. Die nachfolgende Schilderung zur Eigentümerbeteiligung zeigt, dass sich eine solche Neuordnung nicht abzeichnet.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse (Stand Mai 2023) im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:



Wie schon unter Punkt 1) ausgeführt, wurde im Zuge der Überlegungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts für die geplante öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1094 nach Kompromisslösungen für eine Erschließung der hinterliegenden Baurechte gesucht.

Hierzu fand am 11.10.2020 ein gemeinsamer Besprechungstermin mit allen betroffenen Grundstückseigentümern statt, der jedoch zu keiner gemeinsamen Lösung führte. Daraufhin wurde durch das Planungsbüro Eilbacher, Miltenberg, im Dezember 2020 / Januar 2021 eine Untersuchung zu möglichen Erschließungen für die Fl.Nrn. 1094, 1097 und 1095 vorgenommen. Dabei wurden neben der im Bebauungsplan eingetragenen Erschließung insgesamt sieben verschiedene Zufahrten untersucht, die jeweils über private Grundstücke führten, z.B. über die Gartenstraße, über den Stichweg der Gartenstraße oder auch über die Bürgstädter Straße und die Fl.Nr. 1100. Teilweise wurden mehrere Varianten miteinander verbunden.

Diese Varianten wurden allen beteiligten Eigentümern vorgestellt. Eine von allen Beteiligten akzeptierte Lösung konnte dabei nicht gefunden werden.

Nach weiteren Eigentumsänderungen im betroffenen Bereich und länger andauernden Verhandlungen zwischen einigen direkt betroffenen Privateigentümern ergab sich letztlich doch eine Lösung für die Neuordnung der Erschließung und der Baurechte, die ohne die bisher eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen auskommt. Anstelle der öffentlichen Verkehrsflächen können privatrechtlich gesicherte Erschließungen vorgesehen werden.

Mit dieser Lösung wäre eine zeitnahe Umsetzung einer Bebauung auf den Fl.Nrn. 1094 und 1097 zu erreichen. Eine für alle betroffenen Anlieger kostenintensive Herstellung einer öffentlichen Zufahrt, wie diese im Bebauungsplan vorgesehen ist, würde entfallen.

Zu einigen in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen zu berücksichtigenden Belangen sind ausdrückliche Anmerkungen erforderlich:

Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale „Kastell der römischen Kaiserzeit“, „Römischer Kastellvicus“ und „vermutlicher Verlauf von Wall und Graben des römischen Limes“ sowie den Ausschluss von Kellergeschossen im Bereich der noch un bebauten Grundstücke (Bereiche WA 3 und WA 4) beachtet. In den Hinweisen wird ausdrücklich auf die zu beachtenden Vorschriften der Art. 7, 8 und 9 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (sh. auch Erläuterungen zu den Punkten 5.3, 5.10 und 5.11).

Die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden durch Festsetzungen in der Legende und im Planteil entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (sh. Anlage zur Begründung) gewürdigt. Auf die Ausführungen dort und unter Punkt 5.8 wird ausdrücklich verwiesen.

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundlage dieser Abwägung und der vorliegenden Planung sind u.a. auch die unter den Punkten 1) und 4) geschilderten Gespräche mit den Beteiligten und die Untersuchungen zu verschiedenen Erschließungsvarianten.

Die Eigentümer der Fl.Nrn. 1089/1, 1089/4 und 1089/5 (Gartenstr. 8-12) wurden mit Schreiben vom 28.04.23 über die geplante Eintragung der vorhandenen privaten anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschließung unterrichtet und haben dagegen keine Einwendungen vorgetragen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1095 entfällt der Eintrag von Baugrenzen. Das hier im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Baurecht erstreckte sich über zwei Grundstücke im Eigentum verschiedener Privatpersonen (Fl.Nrn. 1095 und 1097). Eine Grundstücksneuordnung entsprechend dem Bebauungsplan ist nicht erfolgt. Ohne eine solche ist eine Bebauung insbesondere auf der Fl.Nr. 1095 nicht möglich. Eine Neuordnung, z.B. durch Übergang beider Grundstücke in eine Hand, zeichnet sich jedoch nicht ab.

Die Streichung des „halben“ Baurechtes ist zunächst als Nachteil für die Fl.Nr. 1095 zu sehen, jedoch ist eine Bebauung wie geschildert aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Eine Grundstücksumlegung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Auf dem Grundstück wird durch die Festsetzungen im Änderungsplan die derzeitige Nutzung mit Stellplätzen ermöglicht, außerdem wird die Errichtung von Garagen bzw. Carports zugelassen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher auch über das Grundstück Fl.Nr. 1100 von der Bürgstädter Straße aus. Beide Grundstücke befinden sich in einer Hand. Sollte sich dies ändern, müsste eine privatrechtliche Regelung zur Erreichbarkeit der Fl.Nr. 1095 über die Fl.Nr. 1100 getroffen werden. Zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 1100 und 1095 liegt noch die Fl.Nr. 1101, welche sich im Eigentum der Stadt Miltenberg befindet. Hierbei handelt es sich um einen (nicht öffentlich gewidmeten) Weg. Über einen Verkauf eines Teilbereiches der Fl.Nr. 1101 und eine Zuordnung zu Fl.Nr. 1095 oder Fl.Nr. 1100 (oder in Teilbereichen auch zu Fl.Nr. 1097) wird im Zuge des Änderungsverfahrens entschieden.

Für die bestehenden Wohngebäude Gartenstr. 8-12 (Fl.Nrn. 1089/1, 1089/4, 1089/5), Gartenstr. 20 (Fl.Nr. 1091), Gartenstr. 22 (Fl.Nr. 1093) und Gartenstr. 22a (Fl.Nr. 1098/5) ergeben sich keine Nachteile durch die geplanten Änderungen. Die dargestellten privaten Zufahrten verursachen keinen Durchgangsverkehr, sondern dienen nur den berechtigten Baurechten.

Für die Bestandsanwesen Gartenstr. 22 und 22a bedingt die Änderung der Geschosszahl von „I“ auf zwei Geschosse auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 zwar eine Erhöhung um ein Geschoss, jedoch wird diese Erhöhung auch für die beiden bestehenden Gebäude selbst zugelassen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, entstehen keine nachbarrechtlich relevanten Nachteile.

Für die Bestandsanwesen Gartenstr. 8-12 und 20 sind im Bebauungsplan ohnehin zwei Geschosse zulässig.

Für die Richtung Bürgstädter Straße angrenzenden Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen keine nachbarrechtlich relevanten Nachteile, da die geplante Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten muss.

## **5) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen**

Zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt 2) verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Punkte. Soweit nicht anders festgesetzt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße / Jahnstraße“.

### **1. Geltungsbereich der Planänderung**

Der Änderungsbereich umfasst die oben unter Punkt 3) aufgeführten Grundstücke. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Bereich der Fl.Nrn. 1098, 1098/5 und 1098/6 verändert.

Bisher verlief der Geltungsbereich mittig durch die Fl.Nr. 1098, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die heutigen Fl.Nrn. 1098/5 und 1098/6 umfasste.

Das Anwesen Bürgstädter Str. 21a auf den heutigen Fl.Nrn. 1098 und 1098/6 bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht. Das Gebäude wurde teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in einem Bereich ohne Baugrenzen) und teilweise im angrenzenden Innenbereich (§ 34 BauGB) errichtet.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird daher so verschoben, dass das Bestandsgebäude Bürgstädter Str. 21a komplett im angrenzenden Innenbereich liegt. Die neue Grenze des Geltungsbereiches ist hier somit die Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 1098/5 und 1098/6.



## 2. Art der baulichen Nutzung

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, gilt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es gilt die BauNVO in der neuesten Fassung.

Vorgesehen werden vier verschiedene WA-Bereiche (WA 1 bis WA 4), die mit dem Zeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt und mit Nutzungsschablonen beschrieben sind.

WA 1 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn.1089/1, 1089/4 und 1089/5. WA 2 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1089/2, 1089/3, 1089/6 und 1091. WA 3 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1093, 1094, 1095, 1098/5, einen Teilbereich der Fl.Nr. 1101 und einen kleinen Teilbereich der Fl.Nr. 1097, der lt. privatrechtlicher Vereinbarung der Fl.Nr. 1098/5 zugemessen werden soll. WA 4 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1097 und einen kleinen Teilbereich der Fl.Nr. 1094, der lt. privatrechtlicher Vereinbarung der Fl.Nr. 1097 zugemessen werden soll.



Für WA 1, WA 2 und WA 3 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich WA 4 sollen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 6 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausdrücklich ausnahmsweise zulässig sein.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1097 im Bereich des WA 4 soll auf Wunsch des Eigentümers neben einer Wohnnutzung (z.B. auch Ferienwohnungen oder die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses) auch eine gewerbliche Nutzung in Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb des Eigentümers auf dem Grundstück Fl.Nrn. 1098 und 1098/6 (Bürgstädter Str. 21 und 21a) möglich sein.

Angedacht ist seitens des Eigentümers eventuell eine zum Weinbaubetrieb gehörende Abstellhalle. Da die Räumlichkeiten im Hauptsitz Bürgstädter Str. 21 sehr begrenzt sind, soll zusätzlicher Abstellraum in einer Größenordnung von 200-250 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Bei einer Grundstücksgröße von etwa 700 m<sup>2</sup> und einer zulässigen GRZ von 0,4 wäre dies grundsätzlich denkbar (700 m<sup>2</sup> x 0,4 = 280 m<sup>2</sup>).

Abgestellt bzw. gelagert werden sollen Dinge, die während des Arbeitsjahres nur für gewisse Zeit benötigt werden, wie

- zwei Anhänger für den Traubentransport,
- Einachsanhänger (Transport),
- Kompoststreuer,
- große Bütten (im Herbst benötigt für Traubentransport und Maischevergärung im Weingut),
- Lesewannen und Transportboxen für die Traubenernte,
- Unterstützungsmaterial, Pfähle und Drähte für die Drahtanlage,
- Geräte wie Düngerstreuer, Mulchgerät, mech. Unterstockbearbeitung, Grubber, Sämaschine, Tiefenlockerer, Laubschneider, Entblätterungsmaschine u.a. (Geräte, die im Laufe des Jahres nur wenige Male zum Einsatz kommen aber Platz benötigen),
- Leere Paletten, Flaschenboxen, wenn diese nicht gefüllt im Weinkeller stehen,
- zwei Schmalspurschlepper, wenn nicht im Einsatz.

Lt. Auskunft des Eigentümers liegt das Eigengewicht der beiden im Betrieb eingesetzten Weinbergschlepper bei 1.330 kg und bei 2.700 kg.

Ein ständiger Verkehr wird lt. Angabe des Eigentümers nicht notwendig sein. Viele Dinge werden im Jahr lediglich für einen Arbeitsgang verwendet, einmal geholt und dann wieder abgestellt. Geräusche entstehen lediglich bei der Zu- und Abfahrt des Weinbergschleppers und gelegentlich bei der Montage bzw. dem Anhängervorgang von Arbeitsmaschinen für die Weinbergsarbeit. Arbeiten vor Ort erfolgen nicht. Reparaturarbeiten, Wartung und Reinigung von Geräten finden im Weingut statt. Weinbergsschlepper sind lt. Angabe des Eigentümers so bereift, dass möglichst geringer Bodendruck entsteht und somit keine Probleme hinsichtlich der Belastung der Zufahrt bestehen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser seitens des Eigentümers gewünschten Nutzung im WA-Gebiet wurde mit dem Landratsamt Miltenberg abgestimmt. Ferienwohnungen sind demnach zulässig. Eine Lagerhalle ist vorstellbar, sofern diese mit einer Halle eines im WA-Gebiet zulässigen nicht störenden Betriebes vergleichbar ist. Bei Vorlage eines konkreten Bauantrags wird dann seitens des Landratsamtes geprüft, ob das Vorhaben unter diesen Gesichtspunkten zulässig ist und eventuell immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. eine geschlossene Halle) erforderlich sind.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 eingetragen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1094 wurde die Einhaltung der Grundflächenzahl aufgrund des konkret vorliegenden Antrags der Grundstückseigentümer geprüft. Nach der Berechnung des

beauftragten Planungsbüros kann die Grundflächenzahl von 0,4 (bzw. 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) für beide Baurechte sowohl bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche als auch bezogen auf eine eventuelle Aufteilung in zwei Teilgrundstücke eingehalten werden.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte auf 1,2 festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Staffelung der GFZ nach Anzahl der Vollgeschosse entsprach der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden BauNVO in der Fassung 1968.

Zur Anzahl der Vollgeschosse sowie für die Traufhöhe bzw. Wandhöhe werden für die Bereiche WA 1 bis WA 4 unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Für den Bereich WA 1 sind entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Zur Traufhöhe wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen. Es gilt eine Traufhöhe von maximal 6 m über Gelände.

Für den Bereich WA 2 sind entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Vollgeschossen mit einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss (II+ID) festgesetzt. Zur Traufhöhe wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen. Es gilt eine Traufhöhe von maximal 6 m über Gelände.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1093 und 1098/5 mit den bestehenden Gebäuden Gartenstr. 22 und 22a gilt nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Festsetzung von einem Vollgeschoss zwingend. Diese Festsetzung erstreckt sich auch auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1094, 1095 und 1097.

Dieser Bereich wird in die Abschnitte WA 3 und WA 4 unterteilt. Für beide Bereiche werden maximal zwei Geschosse zugelassen. Kellergeschosse werden im Hinblick auf den Bodendenkmalschutz ausgeschlossen.

Die Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Wand) wird auf maximal 6,50 m ab künftigem Gelände begrenzt, wobei Geländeauffüllungen nur bis maximal 0,50 m zulässig sind.

Bisher war für die Festsetzung „zwingend ein Vollgeschoss“ eine Traufhöhe bis 3,50 m über Gelände zugelassen.

Im WA-Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nur für den künftigen Bereich WA 3 und WA 4 ein Vollgeschoss festgesetzt. Im sonstigen WA-Bereich sind zwei Vollgeschosse bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss festgesetzt. Daher stellt die Zulassung von zwei Geschossen für den genannten Bereich im Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung kein Problem dar.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Stichstraße im Bereich der Gemarkung Bürgstadt gilt im Einmündungsbereich der Stichstraße der Bebauungsplan des Marktes Bürgstadt „Gewerbegebiet Süd“, der im betroffenen Bereich ein „WA“ mit zwei Geschossen festsetzt. Im weiteren Verlauf der Stichstraße auf Bürgstädter Gemarkung besteht kein Bebauungsplan. Hier sind Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit steilem Satteldach vorhanden. Auch unter diesem Gesichtspunkt bereitet die Festsetzung von zwei Geschossen im Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung keine Probleme.

Auch der Bereich außerhalb des Bebauungsplanes Richtung Bürgstädter Straße stellt im Hinblick auf das Einfügen der neuen Planung in die Umgebung keine Probleme dar, da dieser Bereich überwiegend mit Bestandsgebäuden mit zwei Geschossen bebaut ist.

Für die Bestandsanwesen Gartenstr. 22 und 22a, für die bisher nur ein Vollgeschoss mit Satteldach 25-30° zulässig war, bedingt die Änderung der Geschossanzahl auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 zwar eine Erhöhung um ein Geschoss, jedoch wird diese Erhöhung auch für die beiden bestehenden Gebäude selbst zugelassen. Es besteht somit die Möglichkeit, den Bestand bei Bedarf zu verändern und zwei Geschosse auszuführen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, entstehen keine nachbarrechtlich relevanten Nachteile.

Für die angrenzenden Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auf der gegenüberliegenden Seite der Stichstraße im Bereich der Gemarkung Bürgstadt entstehen ebenfalls keine nachbarrechtlich relevanten Nachteile, da die geplante Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten muss.

#### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird - wie bisher auch - die offene Bauweise.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> wird für den Änderungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksteile werden wie bisher mittels Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen auf der Fl.Nr. 1094 werden entsprechend der geplanten Bebauung der Grundstückseigentümer eingetragen. Die Baugrenzen auf Fl.Nr. 1097 werden großzügig eingetragen, da es noch keine konkrete Planung des Eigentümers gibt.

Auf Fl.Nr. 1095 sind keine Baugrenzen eingetragen, da eine Bebauung mit Wohnhäusern etc. durch die Grundstücksgröße und den Grundstückszuschnitt sowie die fehlende Erschließung nicht möglich ist. Hier ist nach Abstimmung mit den Eigentümern lediglich die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Innerhalb der rot gestrichelt gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports zugelassen. Ausdrücklich wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen des Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind. Dies bedeutet, dass nach der derzeitigen Rechtslage des Art. 6 Abs. 7 BayBO Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m an der Grenze bzw. grenznah zulässig sind, wobei diese Grenzbebauung auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten darf.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll den Eigentümern insbesondere ermöglicht werden, Gartenschuppen, Geräteräume und ähnliche Anlagen im gewünschten Bereich eines Grundstücks zu errichten ohne - bei einer Anordnung außerhalb der Baugrenzen - eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen zu müssen. Zu beachten sind dabei selbstverständlich die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

#### 6. Anzahl der Wohneinheiten

Festgesetzt wird, dass auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 maximal zwei Wohneinheiten pro Baurecht zulässig sind. Damit soll der Zu- und Abfahrtsverkehr über die privaten Zufahrten auf ein überschaubares Maß beschränkt werden.

## 7. Verkehrsflächen

Die Stichstraße der Gartenstraße (Fl.Nr. 1082/2) wird wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ansonsten werden verschiedene private Zufahrten im Planbereich festgesetzt. Die Mindestbreite wird dabei jeweils mit 3,00 m angegeben. Die privaten Erschließungen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Zufahrt, Strom, Wasser, Kanal) belegt. Die begünstigten Grundstücke Fl.Nrn. 1089/4, 1089/5, 1097 und 1094 sind in der Legende genannt.

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche auf Fl.Nr. 1089/3 zugunsten der Fl.Nr. 1094 wurden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im August 2022 grundbuchrechtlich gesichert. Dabei darf auf Fl.Nr. 1094 ausschließlich eine Wohnbebauung erfolgen.

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche auf Fl.Nr. 1098/5 zugunsten der Fl.Nr. 1097 wurden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im September 2021 grundbuchrechtlich gesichert.

Nach Auskunft des Grundbuchamtes und der betroffenen Eigentümer sind auf der gekennzeichneten Fläche auf Fl.Nr. 1089/1 zugunsten der Fl.Nrn. 1089/4 und 1089/5 die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich gesichert. Die Fl.Nr. 1089/5 war zum Zeitpunkt der Eintragung der Rechte noch in Fl.Nr. 1089/4 enthalten.

Das Zeichen für eine Trafostation im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1094 wird ersatzlos gestrichen.

## 8. Festsetzungen zur Grünordnung und aus artenschutzrechtlicher Prüfung

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Artenschutz ergeben sich aus dem Naturschutzfachlichen Beitrag (Artenschutzrechtliche Beurteilung) des Büros Maier Landplan, Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Kreuzwertheim, vom 21.11.23 (siehe Anlage zur Begründung). Die erforderlichen Maßnahmen wurden in Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Naturschutz, festgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1094 und 1097 werden demnach die nachfolgend dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume sowie die zu erhaltende Sandsteinmauer sind mit entsprechenden Zeichen im Planteil eingetragen.

Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc. Für Biotopbäume ist der Fällzeitraum vom 15. September bis 15. Oktober zu beachten.

Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Mitte Oktober / 15. 09. bis 15.10) durchzuführen, da sich Fledermäuse dann noch nicht in der Winterruhe befinden.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
- Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm ist möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen. Die Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglichen übersehenden Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen um ein Ausfliegen o.Ä. zu ermöglichen. Danach sind diese zum neuen Standort zu verbringen.
- Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Ferner können die Bäume an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden

Gehölzbereiche sind vor Rodung noch einmal auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Fachplaner vor Ort ist und die Gehölze Stück für Stück gerodet werden.

Bei der Erschließung (Bau der Zufahrten etc.) sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Auf Fl.Nr. 1094 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme I:

Umsetzung von drei Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg und 11820 Gemarkung Mömlingen.

Maßnahme II:

Anbringung und Unterhalt von zwei Fledermauskästen auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg.

Maßnahme III:

Anbringung und Unterhalt eines Vogelkastens auf Fl.Nr. 1094 Gemarkung Miltenberg.

Maßnahme IV:

Herausnahme von drei Bäumen aus der Nutzung auf Fl.Nr. 707 Gemarkung Wenshdorf mit den Koordinaten:

Baum Nr. 1054, Standort 1, 49.668320, 9.270201

Baum Nr. 1052, Standort 2, 49.668142, 9.269425

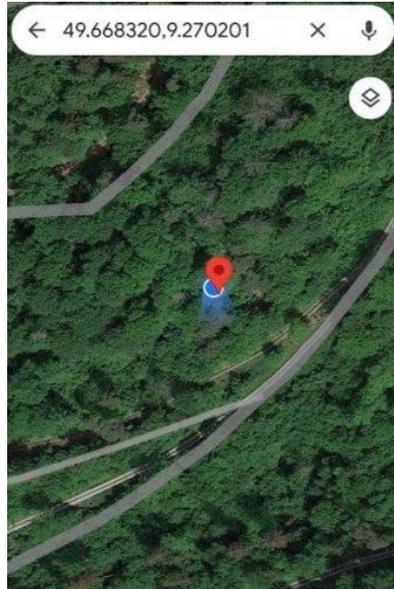
Baum Nr. 1051, Standort 3, 49.668210, 9.269257.

Stadt Miltenberg - Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße

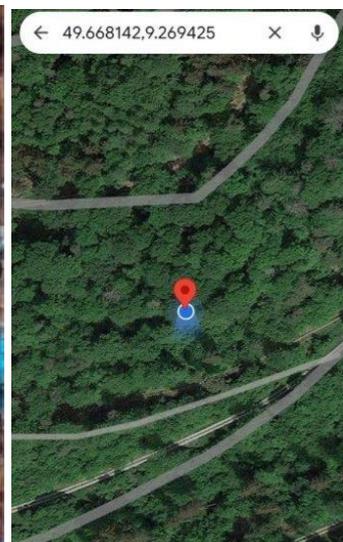


Fl.Nr. 707 Gemarkung Wenschied

Baum Nr. 1054



Baum Nr. 1052



Baum Nr. 1051



Die Maßnahmen II, III und IV sind umgehend durchzuführen. Maßnahme I ist bei Erschließung der Bauabschnitte vorzunehmen.

Umsetzung des Holzstoßes auf dem Grundstück sowie Erhalt der vorhandenen Sandsteinmauer.

Die für das Grundstück Fl.Nr. 1094 erforderlichen Maßnahmen wurden seitens der Grundstückseigentümer bereits ausgeführt. Ein Bericht hierzu wurde dem Büro Maier Landplan sowie dem Sachgebiet Naturschutz des Landratsamtes Miltenberg durch die Grundstückseigentümer im November 2023 übermittelt. Die erforderliche Herausnahme von drei Bäumen aus der Nutzung wurde durch die Forstabteilung der Stadt Miltenberg im November 2023 vorgenommen (sh. Darstellung oben).

Auf Fl.Nr. 1097 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Umsetzung des Totholzhaufens und der Benjeshecke auf dem Grundstück. Untersuchung des Schuppens vor einem Abbruch auf das Vorhandensein von Vögeln, Fledermäusen und anderen geschützten Tieren.

### 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der neuesten Fassung. Festgesetzt wird daher: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Ein abweichendes Maß nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht vorgeschrieben.“.

Die Dachgestaltung wird wie folgt geregelt:

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen. Demnach gilt für WA 1 das Satteldach mit einer Dachneigung von 25-30° und für WA 2 das Satteldach mit einer Dachneigung von 48-53°. Für Garagen gilt die Dachform Flachdach 0-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.

Für die Bereiche WA 3 und WA 4 werden für die Hauptgebäude geeignete Dächer mit einer maximalen Neigung von 25° festgesetzt. Dachform und Firstrichtung sind frei bestimmbar.

Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt ausgeführt und/oder mit einer PV-Anlage versehen werden. Gauben werden ohne weitere Einschränkungen zugelassen.

Für Garagen und Carports sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung frei bestimmbar, wobei geneigte Dächer in Anlehnung an die Bestimmungen zu den Hauptgebäuden mit einer Neigung von maximal 25° versehen werden dürfen. Flachdächer sind zu begrünen. Die Zulässigkeit von PV-Anlagen wird hier nicht ausdrücklich geregelt. Ausgeschlossen sind solche Anlagen nicht.

Die Festsetzungen wurden entsprechend der geplanten Bebauung auf Fl.Nr. 1094 gewählt.

## 10. Hinweise

Klargestellt wird, dass die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1095 wie bisher über die Fl.Nr. 1100 von der Bürgstädter Straße aus erfolgt. Beide Grundstücke befinden sich in einer Hand. Sollte sich dies ändern, müsste eine privatrechtliche Regelung zur Erreichbarkeit der Fl.Nr. 1095 über die Fl.Nr. 1100 getroffen werden. Zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 1100 und 1095 liegt noch die Fl.Nr. 1101, welche sich im Eigentum der Stadt Miltenberg befindet. Hierbei handelt es sich um einen (nicht öffentlich gewidmeten) Weg. Über einen Verkauf eines Teilbereiches der Fl.Nr. 1101 und eine Zuordnung zu Fl.Nr. 1095 oder Fl.Nr. 1100 (oder in Teilbereichen auch zu Fl.Nr. 1097) wird im Zuge des Änderungsverfahrens entschieden. (sh. auch die Ausführungen unter Punkt 4).

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben. Ausdrücklich hingewiesen wird zudem auf Art. 7 DSchG. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Unter dem Punkt „Niederschlagswasser“ wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen ist. Dabei wird einer breitflächigen Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Vorhaben die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENOG- (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Die Planzeichen für bestehende Grundstücksgrenzen, beabsichtigte Grundstücksteilungen (zwischen Fl.Nrn. 1094 und 1097 bzw. 1098/5 und 1097), bestehende Gebäude und Flurnummern sowie die Gemarkungsgrenze Miltenberg/Bürgstadt werden beschrieben. Da aufgrund der Überschneidung der Zeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und für die beabsichtigten Grundstücksteilung im Bereich der Fl.Nr. 1097 die geplante Teilung im Planteil nicht gut erkennbar ist, wird ein Detailplan mit der Darstellung der beabsichtigten Grundstücksteilung dargestellt.

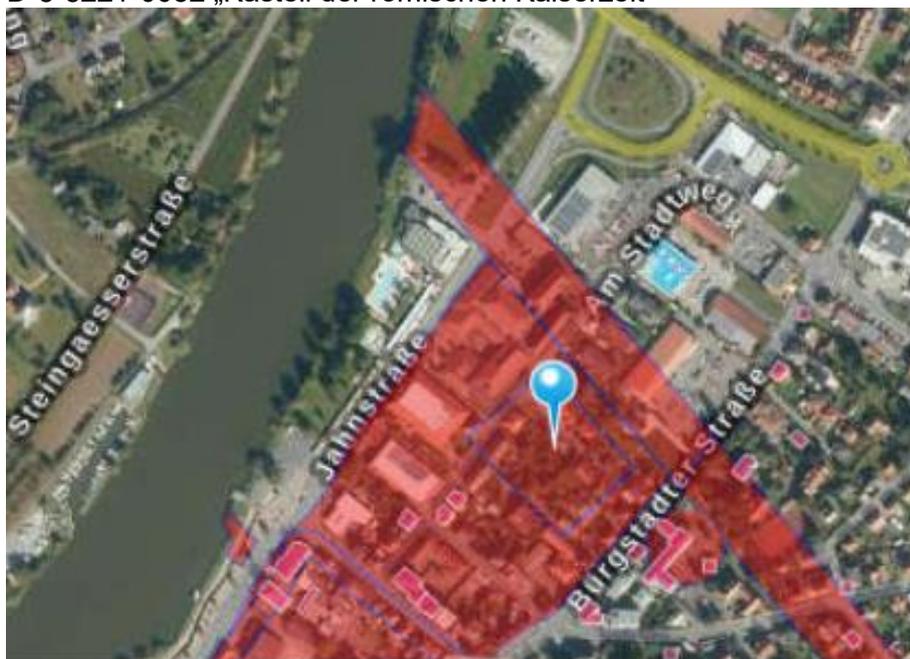
Außerdem wird die Nutzungsschablone erläutert.

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Änderungsplan werden dargestellt.

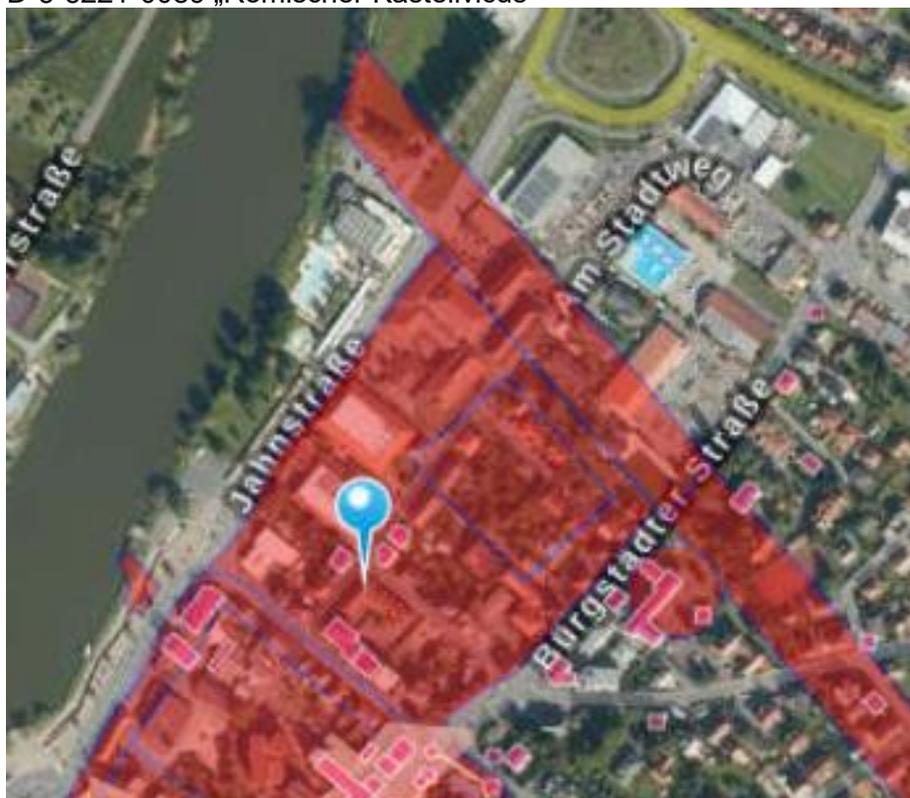
### 11. Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandenen Bodendenkmale werden im Planteil gekennzeichnet und in der Legende beschrieben. Die nachfolgend dargestellten Pläne sind dem Denkmalatlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege entnommen.

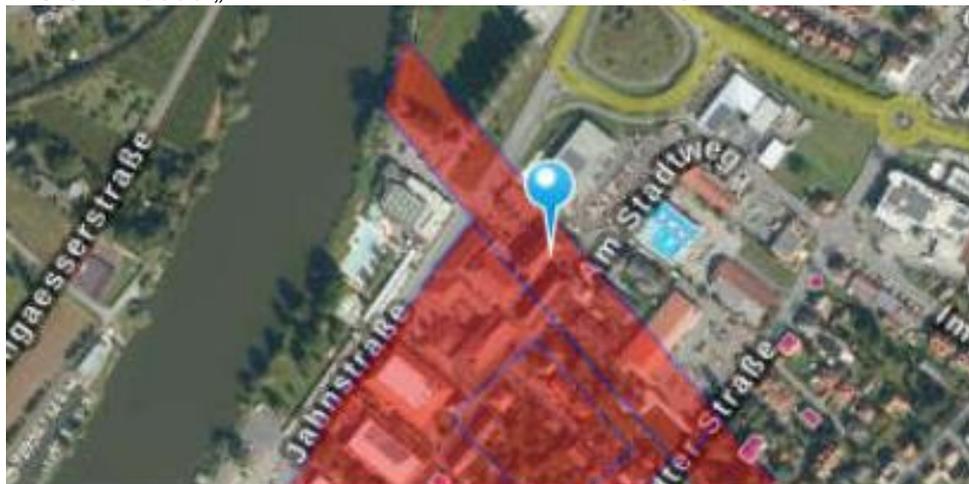
D-6-6221-0052 „Kastell der römischen Kaiserzeit“



D-6-6221-0089 „Römischer Kastellvicus“



D-6-6221-0093 „vermutlicher Verlauf von Wall und Graben des römischen Limes“.



## **6) Erschließung**

Nach § 30 BauGB muss für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Erschließung gesichert sein. Hierzu gehören der Anschluss eines Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Stromversorgung sowie Kanalisation).

Daneben bestehen ergänzend die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung nach der Bayer. Bauordnung, die insbesondere sicherheitsrechtlich ausgerichtet sind und hauptsächlich darauf abstellen, dass Rettungs- und Einsatzfahrzeuge (z.B. Polizei und Feuerwehr) das Baugrundstück erreichen können.

### **1. Zufahrt**

Die Zufahrt zum Änderungsbereich erfolgt über die Ortsstraße „Gartenstraße“, Fl.Nr. 1082, mit deren Stichstraße Fl.Nr. 1082/2. Die interne Erschließung ist über private Zufahrten geregelt. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen unter den Punkten 4) und 5.7) verwiesen. Die Breite der privaten Zufahrten wird mit mindestens 3 m festgesetzt.

Der Abstand zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 beträgt jeweils weniger als 50 m (Fl.Nr. 1094 ca. 35 m zwischen Gartenstraße und Baugrundstück und ca. 45-50 m zwischen Gartenstraße und Baugrenzen / Fl.Nr. 1097 ca. 15 m zwischen Stichstraße Gartenstraße und Baugrundstück und ca. 20 m zwischen Stichstraße Gartenstraße und Baugrenze). An den tatsächlichen Gegebenheiten im Bereich der Fl.Nrn. 1089/4 und 1089/5 wird im Hinblick auf die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten nichts verändert.

Dem Kommentar Brügelmann zu § 30 BauGB, RdNrn. 24 ff, ist zur gesicherten Erschließung folgendes zu entnehmen:

„Nach einem Urteil des BVerwG vom 29.11.1991 ist es für die Bebaubarkeit eines Grundstücks nicht erforderlich, dass mit einem Kraftfahrzeug bis an die Grundstücksgrenze herangefahren werden kann. Vielmehr ist es unbedenklich, wenn als Sicherung der Zufahrt eine Baulast oder eine sonstige öffentlich-rechtliche Sicherung vorhanden ist.

Die Erschließung kann auch durch eine im Bebauungsplan vorgesehene Privatstraße gesichert sein, die in eine öffentliche Straße einmündet. Nach einem Urteil des OVG

Lüneburg vom 22.02.1993 reicht eine Privatstraße aus, wenn die Bebauung der angrenzenden Grundstücke so gering ist, dass eine Erschließung durch eine öffentliche Straße nicht notwendig ist. Das Recht zur Benutzung der Privatstraße muss dinglich gesichert sein.

Ein Grundstück, welches nicht an eine öffentliche Straße grenzt (Hinterliegergrundstück) ist nur dann erschlossen, wenn es über eine durch Baulast oder dinglich gesicherte Zufahrt zur Straße verfügt. Die Sicherung der Erschließung kann im Bebauungsplan durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Belastung mit einem Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises) erfolgen.

Das Erfordernis der gesicherten Erschließung soll gewährleisten, dass das Bauvorhaben ohne Missstände durch die Bewohner oder die Allgemeinheit genutzt werden kann. Bei einem Wohnhaus ist es unter diesem Aspekt unbedenklich, wenn eine geringe Distanz zur Straße über einen Wohnweg zu Fuß zurückgelegt werden muss und im Notfall auch kranke Personen oder schwere Gegenstände mit Hilfe von Rollstühlen oder kleinen Karren befördert oder sogar getragen werden müssen. Auch innerhalb größerer Gebäude sind z.B. Transporte von Kranken oder größeren Gegenständen erforderlich. Als zulässige Länge eines Wohnweges wird in einigen Landesbauordnungen 50 m angegeben. Eine exakte Festlegung der maximal zulässigen Länge eines Wohnweges ist nicht möglich, denn es kommt dabei auf die Eigenart des Wohnweges, insbesondere seine Breite und seine Steigung an. Weist der Weg Treppenstufen auf, ist sogar eine Distanz von 50 m zur nächstgelegenen befahrbaren Straße problematisch.

Für die zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung erforderliche Breite und den Ausbauzustand der Straße lassen sich keine allgemeingültigen Werte angeben. Auf die Mindestvoraussetzung eines gefahrlosen Begegnungsverkehrs kann z.B. bei kurzen Sackgassen oder Straßen mit ähnlich geringem Verkehrsaufkommen verzichtet werden. Ein PKW ist je nach Bauart 1,50 m bis 1,80 m, ein LKW oder Bus 2,50 m breit (Tabelle 1 zur RAS 06), weshalb bei normalen Verhältnissen eine Unterschreitung der Mindestwerte von 4 m grundsätzlich nicht in Betracht kommt. In Ausnahmefällen können aber auch geringere Straßenbreiten noch als ausreichend erachtet werden. So hat das BVerwG in einem Urteil vom 04.06.1993 bei einer 85 m langen Sackgasse eine Fahrbahnbreite von 2,75 m als ausreichend angesehen, weil diese Straße nur für ein Grundstück als ausschließliche Zufahrt diene. § 30 BauGB verlangt keine optimale, sondern nur eine den jeweiligen Bedürfnissen des Vorhabens entsprechende Erschließung.“

Im Hinblick auf diese Ausführungen sind die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Zufahrten als ausreichende Erschließung anzusehen.

Zu den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung nach der Bayer. Bauordnung, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.3 verwiesen.

Erforderliche Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

## 2. Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist durch die Energieversorgung / Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt gesichert.

Für die innenliegenden Fl.Nrn. 1094 und 1097 sind Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Eine Anschlussmöglichkeit für eine Erdgasversorgung ist nach Aussage der Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt per Mail vom 31.01.22 technisch möglich. Im Bereich der Stichstraße

der Gartenstraße ist eine Erdgas-Hauptleitung verlegt, dies ist ein möglicher Anschlusspunkt für einen Erdgasnetzanschluss. Die GMB weist darauf hin, dass aufgrund der Lage Leitungsrechte (u.a. für einen Erdgas-Netzanschluss) durch dingliche Sicherung begründet werden müssen.

Die Stromversorgung erfolgt nach Aussage der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt per Mail vom 18.01.22 in Abhängigkeit der Anschlussleistung aus dem bestehenden Kabelverteilerschrank in der Gartenstraße (Höhe HNr. 20) oder aus der Transformatorenstation „Jahnstraße“. Eventuell ist am Ende der Stichstraße die Errichtung eines Kabelverteilerschranks notwendig.

Die Wasserversorgung der Grundstücke ist nach Aussage der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt per Mail vom 18.01.22 sowohl aus der Stichstraße der Gartenstraße als auch aus der Gartenstraße selbst technisch möglich. Die EMB weist darauf hin, dass Grundstückskäufe oder dienliche Sicherungen auf den betreffenden Grundstücken vollzogen werden müssen. Da es sich in beiden Fällen um überlange Hausanschlüsse handelt, werden die Anschlüsse mittels Übergabeschacht an der Gartenstraße, vorbehaltlich anderer vertraglicher Regelungen mit der EMB, erstellt.

### 3. Löschwasserversorgung / Brandschutz

#### a) Löschwasserversorgung

Für den Änderungsbereich ist lt. Bedarfsplan ein Löschwasserbedarf von 800 l / min (48m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann durch die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Nach Aussage der Feuerwehr vom 04.07.22 sind in der Gartenstraße Hydranten vorhanden.

#### b) Brandschutz

Nach Art. 4 BayBO dürfen Gebäude u.a. nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Art. 4 Abs 1 Nr. 2 BayBO). Abweichend von diesem Grundsatz ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich, sofern keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen (Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).

Nach Art. 5 BayBO ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Der Abstand zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken Fl.Nrn. 1094 und 1097 beträgt jeweils weniger als 50 m (Fl.Nr. 1094 ca. 35 m zwischen Gartenstraße und Baugrundstück und ca. 45-50 m zwischen Gartenstraße und Baugrenzen / Fl.Nr. 1097 ca. 15 m zwischen Stichstraße Gartenstraße und Baugrundstück und ca. 20 m zwischen Stichstraße Gartenstraße und Baugrenze). An den tatsächlichen Gegebenheiten im Bereich der Fl.Nrn. 1089/4 und 1089/5 wird im Hinblick auf die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten nichts verändert.

Die Wandhöhen der Baurechte auf den Fl.Nrn. 1094 und 1097 sind auf 6,50 m begrenzt, sodass in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachform mit maximal 25° geneigten Dächer keine bewohnten Geschosse höher als 8 m über Geländeoberfläche entstehen. An den tatsächlichen Gegebenheiten im Bereich der Fl.Nrn. 1089/4 und 1089/5 wird im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen nichts verändert. Hier sind die Traufhöhen mit maximal 6 m bei Dachneigungen von maximal 30° festgesetzt.

Mit dem Feuerwehrkommandanten sowie der Brandschutzdienststelle am Landratsamt Miltenberg wurde im Vorfeld abgestimmt, ob die geplanten privaten Zufahrten von der Stichstraße der Gartenstraße über die Fl.Nr. 1098/5 auf Fl.Nr. 1097 und von der Gartenstraße über die Fl.Nr. 1089/3 auf Fl.Nr. 1094 aus Sicht des Brandschutzes grundsätzlich möglich sind.

Nach Aussage der Feuerwehr vom 11.01.22 zur Zufahrt über die Stichstraße der Gartenstraße (für die private Erschließung über die Fl.Nr. 1098/5 auf Fl.Nr. 1097) wäre eine Einfahrt von der Gartenstraße her vermutlich sehr knapp mit einem Löschfahrzeug in den Stichweg der Gartenstraße / Am Stadtweg rückwärts möglich. Dazu müssten die bereits weiß schraffierten Flächen an der Gartenstraße rechts und links der Einmündung der Stichstraße erweitert und freigehalten werden, um mit dem LKW rangieren zu können. Steht das Löschfahrzeug in der Straße, ist eine seitliche Geräteentnahme aus dem Aufbau aber kaum noch möglich, da Fahrzeug- u. Straßenbreite fast identisch sind. Eine Drehleiter wäre weniger das Problem. Die Zufahrt zu den „neuen“ Bauplätzen auf Fl.Nr. 1097 ist über die private Zufahrt jedoch mit Einsatzfahrzeugen auszuschließen, da die örtlichen Gegebenheiten die benötigten Kurvenradien nicht zulassen. Nach BayBO sind 50 m Angriffsweg für die Feuerwehr fußläufig akzeptabel. Gerechnet vom Ende des Stichwegs wäre dies machbar. Würde die Feuerwehrezufahrt jedoch von der Genehmigungsbehörde ab der Gartenstraße (Eingang Berufsschule) berechnet, wären die 50 m weit überschritten.

Die Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Miltenberg hat am 25.01.22 zunächst grundsätzlich auf das Erfordernis einer Feuerwehrezufahrt bei Privatwegen >50m hingewiesen. Dieses Kriterium sollte bei einer nicht öffentlichen Zufahrt beachtet werden. Weiter wurde ausgeführt, dass eine Zufahrt über ein Nachbargrundstück nur vertretbar ist, wenn die Nutzung bereits im Bauantrag vertraglich sichergestellt wird, sodass auch bei einem möglichen Eigentümerwechsel die Zufahrt gewährleistet ist, jedoch sollte dies die letzte Option sein. Prinzipiell sei die Aussage des Feuerwehrkommandanten richtig, die Befahrbarkeit mit einer Achslast von 10t und der nötigen Breite, vor allem in den Kurvenbereichen, sowie Aufstellflächen und Rangiermöglichkeiten zu beachten.

Auf telefonische Nachfrage wurde seitens der Brandschutzdienststelle noch klarstellend erläutert, dass die zumutbaren 50 m Fußweg ab dem Übergang der Stichstraße in die Privatfläche gerechnet werden. Es wäre also darauf zu achten, dass die Baurechte nicht mehr als 50 m von der Stichstraße entfernt sind. Auch sollte darauf geachtet werden, dass ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich wird, wenn die anleiterbare Fensteröffnung des höchsten bewohnten Geschosses höher als 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.

Zur Zufahrt über die Gartenstraße und die Fl.Nr. 1089/3 auf Fl.Nr. 1094 hat der Feuerwehrkommandanten am 04./05.07.22 erläutert, dass bei jedem Weg bzw. jeder Zufahrt

die „90 Grad“ von der Gartenstraße abzweigt, aufgrund der engen Kurvenradien ohne Parkverbote in der Straße Probleme bestehen, mit einem Löschfahrzeug einzufahren. Die Möglichkeit einer Zufahrt wäre nur über eine Fahrprobe zu ermitteln. Laut Bayernatlas ist die Zufahrt auf Fl.-Nr. 1089/3 ca. 35 m lang, damit wären also rechnerisch noch 15 m Luft bis zum geplanten Bau. Eine fußläufige Brandbekämpfung auf Fl.Nr. 1094 von der Gartenstraße aus ohne Einfahrt mit einem Fahrzeug ist aber im Hinblick auf den Wert von 50 m Fußweg bis zum Baurecht für die Feuerwehr möglich. Jedoch dürfen keine Gebäude entstehen, die mit einer Drehleiter anleiterbar sein müssen (8 m, sh. Ausführungen oben).

Dem Kommentar Simon/Busse zu Art 4 und Art. 5 Bayer. Bauordnung ist folgendes zu entnehmen:

Die Anforderungen an die Erschließung richten sich in Art und Umfang nach dem konkreten Vorhaben, insbesondere bei der wegemäßigen Erschließung auch nach dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr.

Allgemein sind für die straßenmäßige Erschließung u.a. folgende Mindestanforderungen zu stellen: Kraftfahrzeuge müssen das Grundstück jederzeit erreichen können, besonders solche der Polizei, Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, die im öffentlichen Interesse (insbesondere zur Gefahrenabwehr) eingesetzt sind. Ein Grundstück ist allgemein straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann.

Bei den Anforderungen der BayBO, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) werden insbesondere die Belange der öffentlichen Brandbekämpfung und des Rettungswesens berücksichtigt.

Das Grundstück muss grundsätzlich in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Es muss also tatsächlich wie rechtlich gewährleistet sein, dass mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen an die Grundstücksgrenze herangefahren werden kann und so dem anliegenden Grundstück im straßenrechtlichen Sinne eine Zufahrt geboten wird. Dabei ist bei Hinterliegergrundstücken auch die Inanspruchnahme eines vermittelnden (rechtlich gesicherten) privaten Zuweges zulässig.

Wird die Zufahrt mit Hilfe eines privatrechtlichen Geh- und Fahrrechtes über ein fremdes Grundstück genommen, so entspricht eine Bebauung mit einem Gebäude nur dann dem Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO, wenn aufgrund der gegebenen Umstände eine sichere Zufahrt zum Grundstück oder zumindest ein sicherer Zugang zum Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich (Sicherheit durch Grunddienstbarkeit), technisch und wirtschaftlich gewährleistet ist. Andernfalls ist zu prüfen, ob durch eine Ausnahme der Privatweg als alleinige Zufahrt zugelassen werden kann (Art. 4 Abs. 2 BayBO).

Die größte Länge der Zufahrten bei Hinterliegergrundstücken soll höchstens 60 m betragen.

Die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche setzt voraus, dass die Verkehrsfläche grundsätzlich eine Zufahrt und kein bloßer Zugang ist und entsprechend dem Verkehrsbedürfnis befestigt und ausgebaut ist. Für die Fahrbahnbreite sind allgemein mindestens 3 m üblich, wenn kein regelmäßiger Kfz-Verkehr stattfindet. Für befahrbare Wohnwege ist eine Mindestbreite von 3 m grundsätzlich ausreichend.

Nach Art. 4 Abs. 2 BayBO besteht eine gesetzlich vorgegebene Ausnahme hinsichtlich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ebenso hinsichtlich der Notwendigkeit der Widmung für nicht öffentliche, also private Wohnwege unter bestimmten Voraussetzungen.

Wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen, ist die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich (Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Ein Wohnweg, also ein Weg, auf dem insbesondere kein Durchgangsverkehr stattfindet, darf nur eine begrenzte Länge, nach allgemeiner Praxis nicht mehr als 80 m, haben.

Keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen dann, wenn für die erschlossenen Gebäude der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten trotz fehlender Befahrbarkeit ohne Schwierigkeiten möglich ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Länge des Weges so begrenzt ist, dass alle Gebäudeteile von der Feuerwehr mit Rettungs- und Löscheinrichtungen erreicht werden können. Zu prüfen ist auch, ob der Brandschutz auch ohne Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge über Hydranten und entsprechende Schlauchleitungen und mit tragbaren Steckleitern noch gewährleistet werden kann. Der Einsatz des Rettungsdienstes (z.B. erforderliche Durchfahrtshöhe für Notarztwagen) muss gewährleistet sein.

Zu Art. 5 BayBO ist ausgeführt, dass bei Vorliegen eines Bebauungsplanes Wohnwege begrenzter Länge nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 nicht zwangsweise befahrbar sein müssen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen. Es kommt somit bei der Zulässigkeit von Gebäuden an nicht befahrbaren Wohnwegen darauf an, ob Rettungs- und Löschmaßnahmen trotz der fehlenden Befahrbarkeit durchgeführt werden können. Art. 5 zielt im Gegenzug zu Art. 4 lediglich auf die Zugänglichkeit für Rettungskräfte und die dafür notwendigen Fahrzeuge ab. Der erforderliche gradlinige Durchgang muss mindestens 1,25 m breit sein.

Im Hinblick auf diese Ausführungen sind die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Zufahrten als ausreichende Erschließung anzusehen.

#### 4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

In der Stichstraße der Gartenstraße liegt ein städtischer Kanal, ebenso in der Gartenstraße. Möglich ist sowohl ein Anschluss des Grundstücks Fl.Nr. 1094 über Fl.Nr. 1089/3 in die Gartenstraße als auch über Fl.Nr. 1091 in die Stichstraße. Auch das Grundstück Fl.Nr. 1097 könnte in der Stichstraße angeschlossen werden. Die Bürgstädter Anwesen Nr. 15 und 17 sind an den städtischen Kanal in der Stichstraße angeschlossen. Dazu gibt es eine Zweckvereinbarung mit dem Markt Bürgstadt. Die RÜB/Kanal-Pläne zeigen, dass bezüglich der Dimensionierung des Kanals bei einem Anschluss der Grundstücke 1094 und 1097 keine Probleme entstehen. Möglich ist eventuell, dass die Eigentümer wegen der flachen Lage des Kanals eine Pumpanlage einbauen müssen.

#### **7) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenrechtliche Prüfung sowie Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in die bauleitplanerische Abwägung ist nur noch insoweit geboten, als zusätzliche Baurechte begründet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe in Natur und Landschaft zu wertende

Nutzungen lediglich planerisch festschreibt oder einschränkt (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, RdNr. 96 zu § 1a BauGB).

Dies ist hier der Fall. Für die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke besteht bereits Baurecht. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es erfolgt eine Neuordnung der Bebauung und der Erschließung.

Zum Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büros Maier Landplan, Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Kreuzwertheim (siehe Anlage zur Begründung) vorgenommen. Die Maßnahmen wurden in Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Naturschutz, festgelegt. Die Festsetzungen im Änderungsplan wurden entsprechend dieser Beurteilung gewählt. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.8 wird verwiesen.

## **8) Hinweise zum Verfahren**

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seinen Sitzungen vom 27.07.20 und 04.12.23 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße zur Neuordnung der Erschließung und der Baurechte einzuleiten.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Fläche des Geltungsbereiches der Änderung insgesamt ca. 7.400 m<sup>2</sup>).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich.

In der Sitzung des Bauausschusses am 04.12.23 wurde der Planentwurf mit Legende in der Entwurfsfassung vom 24.11.23 grundsätzlich gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieser Planung die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. In der Beschlussvorlage für die Stadträte zu dieser Sitzung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der Erarbeitung der Begründung zur Planänderung gegebenenfalls noch kleinere Änderungen ergeben können, weshalb für den Billigungsbeschluss die Formulierung „auf der Grundlage dieser Planung“ gewählt wurde. Der Entwurf vom 24.11.23 wurde dann nochmals ergänzt. Es wurde zur besseren Lesbarkeit ein Detailausschnitt zur beabsichtigten Grundstücksteilung eingefügt. Weiter wurden kleinere Schreibfehler berichtigt und eine Rechtsgrundlage in der Legende ergänzt. Der für die Beteiligung vorgesehene Planentwurf trägt somit nun das Datum 15.01.24.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf (Fassung vom 15.01.24) mit Begründung in der Fassung vom 22.01.24 wird in der Zeit vom 26.01.24 mit 26.02.24 auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht und ist somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) einsehbar. Zusätzlich liegen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB während der allgemeinen Öffnungszeiten im Stadtbauamt Miltenberg zur Einsicht aus.

Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung sowie die Bekanntgabe des Beschlusses über die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel am 24.01.24. Die Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13 a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.24 per E-Mail zur Stellungnahme bis 26.02.24 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Obernburg, Deutsche Telekom GmbH Aschaffenburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Vodafone Deutschland Nürnberg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz, Denkmalschutz und Brandschutz, PLEdoc GmbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, VG Ertal (Markt Bürgstadt) sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Kämmerei, Forst und Entwässerung.

**Stadt Miltenberg, 22.01.24**

gez.

**Kahlert, 1. Bürgermeister**

ANLAGE

Naturschutzfachlicher Beitrag – artenschutzrechtliche Beurteilung vom 21.11.2023, Maier Landplan Michael Maier, Landschaftsarchitekt, 97892 Kreuzwertheim