



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

5. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ i.d.F. vom 15. Januar 2024 durch die Stadt Miltenberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt

Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke Fl.Nrn. 1091 und 1094 kam die Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1094 auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) „Gartenstraße – Jahnstraße“ sieht eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1094 vor, jedoch ist mittig eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der noch dahinter liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 1095 und 1097 vorgesehen. Diese Verkehrsfläche wurde seit Rechtskraft des o.g. B-Plans nicht hergestellt. Die geplante Straße liegt ausschließlich auf privaten Grundstücken. Im Zuge der Überlegungen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes für die geplante öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1094 wurde nach Kompromisslösungen für die Erschließung gesucht. 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 sind nun privatrechtlich gesicherte Erschließungen vorgesehen.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung des B-Plans zur Neuordnung der Erschließung und der Baurechte für den betroffenen Bereich hat der Bauausschuss der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung

Hausadresse:
Brückenstraße 2
63897 Miltenberg

Unsere Öffnungszeiten:
Mo und Di 8 - 16 Uhr
Mittwoch 8 - 12 Uhr
Donnerstag 8 - 18 Uhr
Freitag 8 - 13 Uhr

Allgemeine Adressen:
Telefon: 09371 501-0
Telefax: 09371 501-79270

E-Mail: poststelle@lra-mil.de
<http://www.landkreis-miltenberg.de>

am 27. Juli 2020 mit Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens signalisiert. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2023 den Einleitungsbeschluss konkretisiert und die Einleitung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich (Fl.Nrn. 1082/2, 1089/1 - 1089/6, 1091, 1093 – 1095, 1097, 1098/5 und Teilfläche von Fl.Nr. 1101) des WA-Gebietes beschlossen.

Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 26. Februar 2024 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Eine Anpassung des Bebauungsplans „Gartenstraße – Jahnstraße“ an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse und die erforderliche Erschließung der Grundstücke wird grundsätzlich begrüßt. Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde.

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

Art der baulichen Nutzung im Bereich WA 4

In den planungsrechtlichen Festsetzungen A 1) wurde festgesetzt, dass nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig sind. Es erschließt sich hier nicht, warum diese bereits zulässige Nutzung explizit nochmals festgesetzt werden muss, da dies auch ohne Festsetzung kraft Gesetzes § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig ist. Sofern die Stadt Miltenberg die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festsetzen möchte oder die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließen möchte (§ 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO), muss dies im Rahmen der Feinsteuerung eindeutig festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung ist dahingehend zu präzisieren und zu überarbeiten, dass die genaue Rechtsgrundlage der Feinsteuerung anzugeben ist. Außerdem muss zwischen der „allgemeinen“ und der „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit unterschieden werden. Es wird, sofern dies der Planungswille der Gemeinde ist, folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störende Gewerbebetriebe sind in dem Baugebiet allgemein zulässig.“

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Ausschluss des Genehmigungsverfahren für die gewerbliche Nutzung im WA 4

Für das nicht störende Gewerbe im WA 4 müsste im Genehmigungsverfahren vermutlich ein Immissionsschutz-Gutachten vorgelegt werden – es erscheint sinnvoll einen entsprechenden Hinweis bzw. die zulässigen Lärmwerte zu ergänzen. Zur Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Prüfung wird ergänzend empfohlen, eine Festsetzung für den nicht störenden Gewerbebetrieb aufzunehmen, dass das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen wird.

Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA 4)

In der Begründung Seite 8, Ziffer 2 wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer im Bereich WA 4 eine zum Weinbaubetrieb gehörende Abstellhalle errichten möchte, um dort verschiedene Geräte und Fahrzeuge, die während des Arbeitsjahres für gewisse Zeit benötigt werden, abgestellt und gelagert werden können. Lt. Auskunft des Eigentümers liegt das Eigengewicht der im Betrieb eingesetzten Weinbergsschlepper bei 1.330 kg und 2.700 kg. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge in einem WA nicht zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Angabe II+ID als Festsetzung der Geschossigkeit im WA 2 könnte missverstanden werden – eindeutiger wäre ein Eintrag II / ID.

Wandhöhe

Grundsätzlich kann bei den bereits bebauten Grundstücken natürlich bei den ursprünglichen Festsetzungen geblieben werden – sinnvoll erscheint aber, auf die eindeutigere Festsetzung einer Wandhöhe (anstatt Traufhöhe) zu wechseln und dabei noch einen Puffer für erforderliche Sanierungen oder Dämmung des Dachs zu berücksichtigen.

GFZ/GRZ

Bei einer maximal 2-geschossigen Bebauung kann eine GFZ von 1,2 bei eine GRZ von 0,4 nicht erreicht werden – hier ist max. eine GFZ von 0,8 möglich. Wir bitten um Überarbeitung der Festsetzung und der Begründung.

Stellplätze auf Fl.Nr. 1095

Im WA sind Stellplätze nur für den aus der zulässigen Nutzung verursachten Bedarf zulässig – die bestehenden Stellplätze auf Fl.Nr. 1095 gehören zur Bebauung der Fl.Nr. 1100, also einer Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hier sollte eine entsprechende Regelung für die Zulässigkeit getroffen werden

Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 1094

Sollte eine Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 1094 geplant werden, müsste vorab geprüft werden, dass insbesondere die GRZ noch für beide Teilstücke eingehalten werden können. Ebenso müsste für das Teilgrundstück im Süd-Westen die Erschließung gesichert werden.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone ist Teil der „planungsrechtlichen Festsetzungen“ und ist daher nach Ziffer 3 in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs wird laut Begründung über private Zufahrten sichergestellt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch zwingend dinglich zu sichern sind.

Zu erhaltende Bäume

Wir bitten die zu erhaltende Bäume (Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzung) gem. der Planzeichenverordnung (PlanZV) Ziffer 3.2 (mit schwarzen Punkt) im Planteil und der Planlegende darzustellen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Es sind keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile betroffen.

Das Vorhaben liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Gartenstraße - Jahnstraße“. Dementsprechend ist gem. § 18 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14-17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich gestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird diese Prüfung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genannt, einschlägig sind die §§ 44 bis 47 des BNatSchG. Für zulässige Vorhaben gelten eingeschränkte Verbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des B-Plans „Gartenstraße – Jahnstraße“ wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen, dass die Durchführung einer vereinfachten artenschutzrechtlichen Prüfung ausreichend ist. Untersucht wurden die Flächen Fl.Nr. 1094 und 1097. Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Maier Landplan hervorgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG wurden in die Änderung des B-Plans mit aufgenommen.

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

1. Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Maier Landplan hervorgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG wurden in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Sie sind entsprechend einzuhalten.
2. Folgender Hinweis ist aufzunehmen:
„Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

C) Immissionsschutz

Gegen die geplante Bebauungsplan-Änderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße - Jahnstraße“ liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 1082/2, 1089/1, 1089/2, 1089/3, 1089/4, 1089/5, 1089/6, 1091, 1093, 1094, 1095, 1097, 1098/5, 1101 (Teilfläche) der Gemarkung Miltenberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die der Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße - Jahnstraße“ in Miltenberg somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerisches Bodenschutzgesetzes (Bay-BodSchG) geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

E) Wasserschutz

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

F) Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Wir bitten in der Legende, den Buchstabe D) Nachrichtliche Übernahme um folgenden Hinweis zu ergänzen:

„Die genannten Bodendenkmäler D-6-6221-0052, D-6-6221-0089 und D-6-6221-0093 sind Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes“.

Weiterhin bitten wir, unter Buchstabe C) den Hinweis Nr. 2 wie folgt zu ersetzen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

G) Brandschutz

Zu den Ausführungen in Absatz 3 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße-Jahnstraße“ vom 21. November 2023 sind derzeit von Seiten des abwehrenden Brand-schutzes keine Ergänzungen erforderlich.

H) Gesundheitsamtliche Belange

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

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

Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Sonstige vom Gesundheitsamt zu vertretende Belange werden aktuell nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Oberregierungsrat