
STADT MILTENBERG



**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung einzelner
Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang
bebauten Ortsteile
(Einbeziehungssatzung)**

**im Bereich der Grundstücke
Fl.Nrn. 14 und 15 Gemarkung Wenseldorf**

Begründung

Stand: 17.09.2013
Stadtbauamt Miltenberg

1) Anlass des Verfahrens

Der Grundstückseigentümer beantragt mit Bauvoranfrage vom 11.10.12 die Zulassung einer Bebauung mit zwei Wohngebäuden auf einem Teilbereich seines Grundstücks Fl.Nr. 14 Gemarkung Wenschorf.

Der zuständige Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung vom 29.10.12 die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit dem Ziel, auf dem im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 14 Gemarkung Wenschorf zwei Wohnhäuser zuzulassen.

Eine solches Verfahren ist erforderlich, da sich der betroffene Bereich im baurechtlichen Außenbereich befindet und daher die geplante nicht privilegierte Bebauung weder nach § 34 Abs. 1 BauGB noch nach § 35 BauGB möglich ist.

Nach dem Erlass der Satzung gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB, d.h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiter muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen werden nach Rechtskraft der Satzung geprüft, sobald Bauanträge vorgelegt werden.

Mit den unter Ziffer 4) beschriebenen Festsetzungen werden die Voraussetzungen zur Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen.

Im Geltungsbereich liegt auch das kleine Grundstück Fl.Nr. 15 Gemarkung Wenschorf, auf dem sich ein Bildstock befindet.

2) Planungsrechtliche Situation und Beschreibung des Planungsgebietes

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 sieht für den Stadtteil Wenschorf Dorfgebietsflächen (MD) vor.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Flächen befinden sich am Ortseingang von Wenschorf unmittelbar vor der ersten Bebauung, also in der freien Landschaft und somit im baurechtlichen Außenbereich, jedoch innerhalb des im Flächennutzungsplan festgesetzten MD-Bereiches.

Betroffen sind Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 14 Gemarkung Wenschorf sowie das Grundstück Fl.Nr. 15 Gemarkung Wenschorf, auf dem sich ein Bildstock befindet.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Biotopflächen sind nicht betroffen.

Der Bereich grenzt direkt an die Kreisstraße MIL 12 an.

Das Weltkulturerbe „Limes“ verläuft in einer Entfernung von ca. 80 m zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

3) Zulässigkeit der Satzung

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen nach der Verringerung des Geltungsbereiches aufgrund der Einwendung des Landratsamtes im Zuge der Behördenbeteiligung vor, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden und diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Sowohl auf den direkt angrenzenden als auch auf den gegenüberliegenden Grundstücken ist bereits eine entsprechende bauliche Nutzung vorhanden.

Die Einbeziehungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb eines im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen Dorfgebietes (MD) und entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch den Erlass der Satzung nicht begründet. Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, da festgesetzte Biotopflächen oder Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) nicht betroffen sind.

4) Beschreibung der Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 5 Sätze 2 bis 4 i.V.m. § 1 a und § 9 BauGB werden neben der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung noch weitere Festsetzungen getroffen.

Die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksteile werden mittels Baugrenzen umgrenzt. Die Anordnung der Baukörper wird zur Orientierungshilfe als Vorschlag dargestellt.

Klargestellt wird durch eine eigene Festsetzung, dass Garagen in das Wohnhaus zu integrieren sind, offene Stellplätze aber auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.

Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 festgesetzt. Dieses Maß wurde insbesondere im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse gewählt.

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird durch die Beschreibung „E+D“ festgesetzt. Zulässig ist ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von maximal 5 m über natürlichem Gelände. Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30–45°. Die Firstrichtung wird festgesetzt.

Um die Erhaltung des Ortsbildes zu gewährleisten und aufgrund der besonderen Situation am Ortseingang werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Dacheindeckung muss ortstypisch mit roten Tonziegeln erfolgen. Vorgeschrieben wird ortstypisch eine Putz- oder eine Holzfassade, wobei keine Blockhäuser zulässig sind. Eine Holzfassade muss als Verschalung ausgeführt werden bzw. eine flächige Wirkung entfalten.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch Festsetzung entsprechender Bereiche im der Satzung beiliegenden Lageplan und ergänzender Festsetzungen in der Legende eingetragen und beschrieben. Die Berechnung des Büros

Eilbacher zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg GbR (ÖAW) liegen dieser Begründung als Anlage bei. Auf die Anlagen wird ausdrücklich verwiesen.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Antragsteller wie üblich auch grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaats Bayern abzusichern und müssen spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes abgeschlossen sein.

Hingewiesen wird in der Anlage zur Satzung auf den auf Fl.Nr. 15 Gemarkung Wenseldorf vorhandenen Bildstock, die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, insbesondere im Hinblick auf den in der Nähe des Geltungsbereiches verlaufenden Römischen Limes, sowie auf die durch die Kr Mil 12 möglichen Immissionen. Zum Lärmschutz zur Straße wird der Hinweis eingefügt, dass für Gebäude im Bereich eines Abstandes zwischen 10 m und 35 m zur Straßenachse empfohlen wird, bei der Grundrissgestaltung von Wohnbebauung schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Arbeitszimmer etc.) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen und Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

Aufgrund der MD-Ausweisung im Flächennutzungsplan werden durch den Neubau des Wohnhauses keine Probleme in Bezug auf in Dorgebieten übliche Geruchs- und Lärmbelastigungen gesehen. Nach der Baunutzungsverordnung sind in einem Dorfgebiet sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch Wohngebäude zulässig, wobei auf die landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Das Mischverhältnis in einem Dorfgebiet ist für den Stadtteil Wenseldorf auch bei einer Zulassung des Neubaus zweier Wohnhäuser durch die geplante Satzung noch gewahrt.

Die bereits vorhandene Wohnbebauung liegt zudem näher an den Tierhaltungsbetrieben, als das für die Einbeziehungssatzung vorgesehene Grundstück. Die üblicherweise in einem Dorfgebiet vorhandenen Gerüche sind daher auch den neuen Anwohnern zuzumuten.

Nach Übermittlung der durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mitgeteilten Tierhaltungsbetriebe im Nahbereich des Satzungsbereiches (Pferdehaltung Wenseldorf 94, Mütterkuhhaltung Wenseldorf 62, Schweinestall mit Mastschweinen Wenseldorf 65, Pensionspferde Fl.Nr. 14, keine sonstigen Gewerbebetriebe) an das Landratsamt teilte dieses mit, dass seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken bezüglich des Erlasses der Satzung bestehen.

5) Erschließung

Straßenmäßig wird das Grundstück über die Kreisstraße Mil 12 und eine private Zufahrtsstraße mit einer Mindestbreite von 3,50 m erschlossen. Weitere Auflagen bezüglich eventuell erforderlicher Sichtflächen usw. werden im Rahmen des Bauantrages nach § 34 BauGB geprüft.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist möglich. Hausanschlüsse für den Oberflächenwasserkanal und den Schmutzwasserkanal müssen erstellt werden.

Die Wasserversorgung kann nach Aussage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ertalgruppe durch Anschluss an die Hauptleitung im Kreuzungsbereich zum Schippacher Weg erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist nach Aussage der E.ON Bayern durch Anbindung an das Freileitungsnetz gewährleistet.

6) Hinweise zum Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Demnach sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsentwurf mit Lageplan, Legende und Begründung wurde in der Zeit vom 24.05.2013 mit 24.06.2013 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit Bekanntmachung am 15.05.2013 hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2013 zur Stellungnahme bis zum 24.06.2013 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, Deutsche Telekom AG, Bayernwerk, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser- und Bodenschutz, Immissionsschutz, Kreisbrandinspektion und Kreisheimatpfleger, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Zweckverband Ertalgruppe sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Forstabteilung.

Ein Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB).

Die seitens der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 08.07.2013 wie in der Anlage 3 zu dieser Begründung dargestellt behandelt und entschieden. Seitens der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Erforderlich waren aufgrund der Stellungnahmen verschiedene redaktionelle Ergänzungen (Hinweise zum Lärmschutz zur Straße, Eintragung des Copyvermerks im Lageplan, Berichtigung bei den Verfahrensvermerken). Da das Landratsamt eine Verkleinerung des Satzungsumgriffs verlangt hatte und seitens des Sachgebietes Immissionsschutz noch Angaben nachgefordert wurden, wurde die Verwaltung beauftragt, die Satzung entsprechend zu überarbeiten und eine erneute Beteiligung der Behörden sowie eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Bezüglich des Satzungsumgriffs wurde nach Rücksprache mit dem Antragsteller eine überarbeitete Planung erstellt. Dieser Plan sowie die nachgeforderten Angaben zum Immissionsschutz wurden dem Landratsamt nach Abstimmung und einem Ortstermin mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 26.07.13 übermittelt.

Das Sachgebiet Immissionsschutz nahm daraufhin eine erneute Prüfung des Satzungsentwurfes vor. Am 28.08.13 teilte das Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes schließlich mit, dass mit der geplanten Satzung nunmehr Einvernehmen besteht und keine Einwendungen seitens des Immissionsschutzes vorgebracht werden. Der Satzungsentwurf in der überarbeiteten Fassung mit einem verkleinerten Satzungsumgriff

könne nun ohne eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung in Kraft gesetzt werden. Da der Umgriff verkleinert wurde, werde kein Anlass für eine erneute Auslegung gesehen.

Daraufhin fasste der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 09.09.2013 den Satzungsbeschluss unter Zugrundelegung der überarbeiteten Fassung (Plandatum: 28.08.13) mit einem verkleinerten Geltungsbereich sowie den redaktionellen Ergänzungen.

Die redaktionellen Ergänzungen sowie die Verkleinerung des Geltungsbereiches wurden in die Satzungsunterlagen eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2013 beantwortet.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am 19.09.2013 in Kraft.

Stadt Miltenberg, 10.05.2013
ergänzt am 17.09.2013


B i e b e r
1. Bürgermeister



Anlage 1

Berechnung des Ingenieurbüros Eilbacher zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 07.05.2013, ergänzt am 04.09.13

Anlage 2

Bericht der ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg GbR (ÖAW) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 06.05.2013

Anlage 3

Anlage zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 08.07.2013 mit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange und den Entscheidungen hierzu

Stadt Miltenberg
Einbeziehungssatzung einzelner Außenbereichsflächen
im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 14, Gemarkung Wenseldorf

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung –
Ausgleichsberechnung

1. Allgemeines

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden zwei neue Baufelder geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

2. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen stellen sich wie folgt dar:

- landwirtschaftlich intensiv genutzte Weideflächen (intensive Nutzung als Pferdekoppel)

Zwei Begehungen eines Gutachters des Büro ÖAW (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg) im Frühjahr 2013 wurden in einer kurzen artenschutzrechtlichen Beschreibung zusammengefasst, die als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Für europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSR sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Brutstätten sind nicht betroffen, die Reduzierung von Nahrungshabitaten ist gering und nicht erheblich.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Für streng geschützte Säugetiere (Fledermäuse) dient der Bereich nur als Nahrungshabitat, die Reduktion von Nahrungshabitaten ist gering und nicht erheblich.

Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnattern) können für das Grundstück Fl.Nr. 14 ausgeschlossen werden. In den Randbereichen zur MIL 12 sind Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen (Bereich zwischen Zaun und Graben). Die dortige Anlage von Zauneidechsenhabitaten zur Eingriffsminimierung wird als ausreichend angesehen.

Als streng geschützter Falter sind Vorkommen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge in der unmittelbaren Umgebung nicht auszuschließen. Der Große Wiesenknopf konnte an dem Feldweg nördlich von Fl.Nr. 14 nachgewiesen werden. Ob die Wirtsart der beiden Bläulinge auch im Bereich der geplanten Eingriffe auftritt, konnte nicht festgestellt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die streng geschützten Falter aktuell auf der intensiv genutzten Pferdekoppel auftreten. Aufgrund der hohen Trittbelastung und der Überweidung der Fläche, sind Vorkommen der beiden Falter auf der Eingriffsfläche auch dann nicht zu erwarten, wenn die Wirtsart dort auftreten sollte. In den nördlich angrenzenden Randbereichen des Wirtschaftsweges ist ein Vorkommen der beiden Falterarten nicht auszuschließen. Hier sind möglicherweise Schutzmaßnahmen notwendig (Einrichtung von Tabuflächen während der Bauphase).

Für weitere Tiergruppen (Amphibien, Fische, Geradflügler, Käfer, Libellen und Weichtiere) sind Beeinträchtigungen auszuschließen, soweit Havarien ausgeschlossen werden können, die angrenzende Fließgewässer erheblich beeinträchtigen.

3. Bewertung Eingriffsflächen

Aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücksfläche als Pferdekoppel und der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,35, wird das Gebiet gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in Kategorie I "Gebiete mit geringer Bedeutung" eingestuft, weiterhin kann von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen werden.

Zur Minimierung des Eingriffes werden die Vorschläge des Gutachters aufgegriffen und folgende Maßnahmen in den Plan der Einbeziehungssatzung aufgenommen:

- Schaffung von Zauneidechsenhabitaten im Bereich oberhalb des Grabens in Form von Steinhäufen
- Kein Einleiten von Schmutzwasser oder belasteten Flüssigkeiten, auch während der Bauphase, in den bestehenden Graben
- keine Beeinträchtigung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Randbereiche während der Bauarbeiten

Weiterhin wird am westlichen Geltungsbereichsrand ein bis zu 12 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzungen und der festgestellten Eingriffsschwere, wird der Faktor 0,4 gewählt.

4. Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

In die Berechnung gehen, gemäß "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", die Flächen ein, die eine erhebliche und nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren.

Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf lediglich die Fläche außerhalb der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen, da nur hier eine Bebauung (Versiegelung) möglich ist.

Sie beträgt: 2.538 m²

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf: $2.538 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.015 \text{ m}^2$

5. Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Ausgleichsfläche festgelegt:

Dreieck zwischen geplanter Bebauung und Kreisstraße MIL 12

Größe: 1.107 m²

Für diesen Bereich wird folgendes festgesetzt:

- Aufgabe der intensiven Nutzung als Pferdekoppel und Entwicklung der Fläche zur Extensivwiese mit zweimaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes
- Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen der unten aufgeführten Liste
- die bestehenden Bäume sind zu erhalten

6. Grünordnungsplan

Für die am westlichen Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche sowie die Flächen innerhalb der Baufelder werden Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste:

Standortheimische Bäume:

acer pseudoplatanus
fraxinus excelsior
ulmus carpiniifolia
salix alba " Liempde "
acer platanooides
quercus robur

Bergahorn
Esche
Feldulme
Silberweide
Spitzahorn
Stieleiche

- 4 -

tillia cordata	Winterlinde
acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzabstand Bäume: 15 m (Bäume bis 25 m Höhe, Stammumfang 16 - 18 cm)
Pflanzabstand Bäume: 8 m (Bäume bis 15 m Höhe, Stammumfang 12 - 14 cm)

Standortheimische Sträucher:

crataegus monogyna	Weißdorn
corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
cornus mas	Kornelkirsche
ligustrum vulgare	Liguster
frangula alnus	Faulbaum
cornus sanguinea	roter Hartriegel
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
salix purpurea	Purpurweide
salix aurita	Öhrchenweide

Pflanzabstand Zwischenpflanzung Sträucher:
für die Größe Str mB 60 - 100, Pflanzreihen in 1,50 m Abstand, innerhalb der
Reihe Pflanzabstand 2 m, Pflanzung in Gruppen von 5 - 7 St. je Art.

7. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß " Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden. Dies wird u.a. in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Miltenberg und dem Bauherrn veranlasst.

Die Pflanzmaßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die gesamten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

Zur Begründung vom 10.05.13,
ergänzt am 17.09.13

Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg GbR

Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz, Biotopmanagement und Landschaftspflege

ÖAW

ÖAW - Wandweg 5 97080 Würzburg

Frau Bissert

Ingenieurbüro Eilbacher

Bischoffstraße 62

63897 Miltenberg



Ihr Zeichen - Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Bearbeiter - Telefon

Datum

Bernhard Kaiser
06866/93355 Fax: 06866/1487
Mobil: 01718293698, e-mail: B.Kaiser-oeaw@t-online.de

06.05.13

Miltenberg-Wenschedorf, Flur-Nr. 14, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Sehr geehrte Frau Bissert,

am 06.03.2013 und am 24.04.2013 habe ich mir das Gelände angesehen und kann folgende Aussagen zur Betroffenheit streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten machen:

1. Für europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSR sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Brutstätten sind nicht betroffen (die wenigen vorhandenen Bäume weisen weder Höhlen auf, noch wurden Nester bzw. Horste vorgefunden, die Reduktion von Nahrungshabitaten ist gering und nicht erheblich).
2. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.
3. Für streng geschützte Säugetiere (Fledermäuse) dient der Bereich nur als Nahrungshabitat, die Reduktion von Nahrungshabitaten ist gering und nicht erheblich.
4. Reptilien (hier Zauneidechse und Schlingnatter) können für das Grundstück Flur-Nr. 14 ausgeschlossen werden. In den Randbereichen zur MIL 12 sind Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen (Bereich zwischen Zaun und Graben). Die Anlage von Zauneidechsenhabitaten zur Eingriffsminimierung sollte hier ausreichend sein.
5. Als streng geschützte Falter sind Vorkommen der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (Maculinea nausithous und M. teleius) in der unmittelbaren Umgebung nicht auszuschließen. Der Große Wiesenknopf konnte an dem Feldweg nördlich von Flur-Nr. 14 nachgewiesen werden. Ob die Wirtsart der beiden Bläulinge auch im Bereich der geplanten Eingriffe auftritt konnte nicht festgestellt werden. Es

kann jedoch ausgeschlossen werden, dass die streng geschützten Falter aktuell auf der intensiv genutzten Pferdekoppel auftreten. Aufgrund der hohen Trittbelastung und der Überweidung der Fläche, sind Vorkommen der beiden Falter auf der Eingriffsfläche auch dann nicht zu erwarten, wenn die Wirtsart dort auftreten sollte. In den nördlich angrenzenden Randbereichen des Wirtschaftsweges ist ein Vorkommen der beiden Falterarten nicht auszuschließen. Hier sind möglicherweise Schutzmaßnahmen notwendig (Einrichtung von Tabuflächen während der Bauphase).

6. Für weitere Tiergruppen (Amphibien, Fische, Geradflügler, Käfer, Libellen und Weichtiere) sind Beeinträchtigungen auszuschließen, soweit Havarien ausgeschlossen werden können, die angrenzende Fließgewässer erheblich beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen



B. Kaiser

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung) im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 Gemarkung Wenschdorf

Öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.05.-24.06.13

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Vorgetragene Anregungen

**Stellungnahme der Verwaltung/
Entscheidung im Bauausschuss 08.07.13**

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 21.06.13:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Der Erlass einer Ergänzungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Eine Ergänzungssatzung lässt die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches geprägt werden. Eine Beschränkung auf einzelne Flächen ist nicht mehr gegeben, wenn die Satzung für große Teile eine Erweiterung des Innenbereiches in den Außenbereich hinein vorsieht. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wäre aufgrund der Größe des Grundstücks von ca. 3.003 m² sehr groß, sodass der Tatbestand einer Beschränkung auf einzelne Flächen nicht mehr gegeben ist. Der Umfang des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist deshalb um die Fläche des rückwärtigen Versatzes (ca. 14 m) zu reduzieren. Das hintere Baufenster ist entsprechend nach Süden in Richtung bestehende Bebauung zu verschieben. Damit läge das Gebäude näher an der privaten Zufahrtsstraße und gleichzeitig wäre eine Bebauung im „hinteren Bereich“ des Grundstückes ausgeschlossen.

Ferner ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nur im Anschluss an den bereits bebauten Innenbereich möglich. Das o.g. Grundstück ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine beabsichtigte Wohnnutzung ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zwar vereinbar, eine prägende Nutzung des angrenzenden Innenbereiches ist jedoch

Mit dem Landratsamt wurde am 05.07.13 eine telefonische Rücksprache zur Stellungnahme gehalten. Demnach kann auf die Forderung nach einer Verkleinerung des Geltungsbereiches der Satzung, insbesondere nach der Verschiebung des hinteren Baurechtes, nicht verzichtet werden.

Auch wenn Baugrenzen eingetragen seien, würde doch der gesamte Geltungsbereich in den Innenbereich einbezogen. Es sei also nicht auszuschließen, dass mehr als zwei Gebäude auf der bebaubaren Fläche (außerhalb der Ausgleichsflächen) entstehen könnten.

Sofern die Verschiebung des zweiten Baurechtes erfolgt, könnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Die geforderte Verkleinerung des Geltungsbereiches sowie die Verschiebung des hinteren Baurechtes werden daher vorgenommen. Wegen der genauen Platzierung des hinteren Baurechtes wird mit dem Antragsteller Rücksprache gehalten.

Zur Beibehaltung des Gebietscharakters eines Dorfgebietes wird auf die Stellungnahme zum Immissionsschutz verwiesen.

lediglich durch die direkt angrenzenden sowie die gegenüberliegenden bebauten Grundstücke gegeben. Ob in diesem Bereich jedoch landwirtschaftliche Betriebe angrenzen und dadurch Geruchsbelästigungen für die Wohnbebauung entstehen können, ist aus der Begründung nicht zu entnehmen und dem Landratsamt Miltenberg nicht bekannt.

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung muss darüber hinaus mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB). Das Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet insbesondere, dass die Gemeinde eine grundsätzliche Entscheidung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB treffen muss, ob und inwieweit sie einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen will. Die Gemeinde kann also eine Einbeziehungssatzung nur aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Einbeziehungssatzung würde dem Erforderlichkeitsgrundsatz nur dann entsprechen, sofern sich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, wie bereits dargelegt, reduzieren würde.

Wir weisen darauf hin, dass die Einbeziehungssatzung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss. Ferner bitten wir, die Verfahrensvermerke als solche durch eine Überschrift "Verfahrensvermerke" zu kennzeichnen. Im letzten Absatz der Verfahrensvermerke ist das Wort „der Plan“ durch „die Einbeziehungssatzung“ und „rechtsverbindlich“ durch „in Kraft getreten“ zu ersetzen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Einbeziehungssatzung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Die beiden Grundstücke liegen am nordöstlichen Ortsrand von Wenschdorf außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Odenwald. Besonders schutzwürdige Flächen sind nicht berührt, sie werden zurzeit als Pferdekoppel genutzt.

Der räumliche Zusammenhang mit der Ortslage Wenschdorf ist gegeben, eine erhebliche nachteilige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. Sowohl die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wie auch Artenschutzbelange wurden abgearbeitet. Mit den entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungs- sowie den Ausgleichsmaßnahmen besteht Einverständnis.

Wird berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Auf dem im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 14 Gem. Wenschoorf sollen zwei Wohnhäuser zugelassen werden. Der betroffene Bereich befindet sich zurzeit im baurechtlichen Außenbereich, jedoch innerhalb des im Flächennutzungsplan festgesetzten MD-Bereiches. Der Bereich grenzt direkt an die Kreisstraße MIL 12 an.

Aufgrund der MD-Ausweisung im Flächennutzungsplan werden in der Begründung zur Satzung durch den Neubau des Wohnhauses keine Probleme in Bezug auf in Dorfgebieten übliche Geruchs- und Lärmbelastungen gesehen.

Beurteilung: Durch die schwach befahrene Kreisstraße sind keine unzulässig hohen Schallimmissionen zu erwarten. Für eine endgültige Beurteilung durch den Immissionsschutz sind noch folgende Fragen zu beantworten:

- Befinden sich Tierhaltungsbetriebe in der Umgebung des geplanten Vorhabens ? Wenn ja, sind der Standort, die Art, Anzahl und Haltungsform der gehaltenen Tiere anzugeben.
- Befinden sich sonstige Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung ? Wenn ja, sind der Standort und die Art des Betriebes anzugeben.
- Entspricht der Gebietscharakter der Umgebung auch tatsächlich einem Dorfgebiet ?

D) Wasser- und Bodenschutz

Wasserrechtliche Belange sind von dieser Planung nicht berührt. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

E) Denkmalschutz

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor. Nach Erhalt wird sie unverzüglich weitergeleitet.

Zur abschließenden Beurteilung der Einbeziehungssatzung benötigt das Landratsamt Miltenberg einen geänderten Planentwurf, mit Einzelzeichnung der geplanten Standorte der Gebäude sowie den ergänzenden Angaben, die von der Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung noch vorzulegen sind. Bis dahin bitten wir von der Inkraftsetzung der Einbeziehungssatzung noch abzusehen.

Zur Immission durch die Kreisstraße wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Staatlichen Bauamtes verwiesen.

Die geforderten Angaben sind lt. telefonischer Auskunft des Landratsamtes vom 05.07.13 zur Beurteilung der Zulässigkeit der Einbeziehungssatzung unbedingt erforderlich. Die Angaben werden deshalb nachgeliefert.

Wird zur Kenntnis genommen. Sh. Stellungnahme WWA.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Stellungnahme ist bisher nicht eingegangen.

Wird beachtet – sh. oben.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 27.05.13:

Die betreffenden Grundstücke berühren weder ein Oberflächengewässer noch ein Schutzgebiet für eine öffentliche Trinkwassergewinnung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 der Gemarkung Wenschoorf keine Einwände.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die öffentlichen Anlagen gemäß den a.a.R.d.T. sicherzustellen.

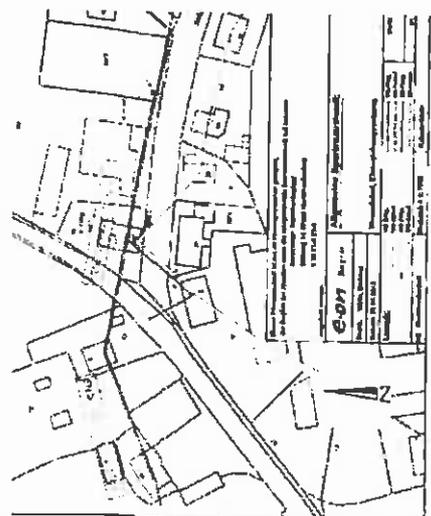
Wird zur Kenntnis genommen.

Wird selbstverständlich beachtet.

Eon Bayern, Schreiben vom 29.05.13:

Außerhalb der geplanten Ortsabrundung verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache (sh. Plan, wobei für den richtigen Verlauf der Leitungssache keine Gewähr übernommen wird, sie dient lediglich der Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände).

Gegen den Erlass der Einbeziehungssatzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.



Keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung. Der Antragsteller wird über das Schreiben der Eon informiert und um Beachtung gebeten.

Vermessungsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 23.05.13:

1. Das basierende Kartenmaterial (Basis DFK) entspricht im Ausübungsbereich der Planung dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Mai 2013.
2. Beim Umfang im nördlichen Bereich der Maßnahme wird die Planungsgrenze (Flurstück 14) nur bildlich dargestellt. Es besteht kein Bezug zu bestehenden Katastergrenzen. Eine Rechtssicherheit für eventuelle Abstandsmaße (z.B. Flurstücksgrenze - Baufenster) ist nur bedingt gewährleistet. Ferner ist die Abgrenzung zum Außenbereich nicht eindeutig definiert.
3. Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen ist („Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20 ..“).

Wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Grundstücksgrenzen sind dargestellt. Die Abstandsflächenberechnung ergibt sich bei Vorlage des konkreten Bauantrags. Die Satzung dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Die Abgrenzung ist durch den Geltungsbereich der Satzung eindeutig dargestellt.

Wird beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.06.2013:

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritte entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung) im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 Gemarkung Wenssdorf bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf diese Telekommunikationslinien ist bei den weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.

<p>Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist bereits in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich sein wird.</p> <p>Für die Neuverlegung von Telekommunikationslinien innerhalb des Geltungsbereiches bitten wir den Vorhabensträger rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, Kontakt mit unserem Bauherrenberatungsbüro in Bayreuth unter der kostenfreien Rufnummer 0800/3301903 aufzunehmen.</p> <p>Nach dem Punkt 5 (Erschließung) der Begründung erfolgt die Erschließung des Grundstückes über eine private Zufahrtsstraße. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die private Zufahrtsstraße nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>In der privaten Zufahrtsstraße ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, sh. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.</p> <p>Es handelt sich nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit umfangreichen Festsetzungen, sondern lediglich um den Erlass einer Einbeziehungssatzung, mit der die bisher im Außenbereich liegenden Grundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die Beurteilung von nachfolgenden Bauanträgen erfolgt dann nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan wird durch dem Erlass der Satzung nicht geschaffen.</p> <p>Die im Planteil eingetragene private Zufahrtsstraße soll verdeutlichen, dass das hinterliegend geplante Gebäude bei einer eventuellen Grundstücksteilung über eine private Zufahrt von der öffentlichen Straße aus erschlossen werden kann. Unter den Hinweisen ist angemerkt, dass die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes im Falle einer Teilung z.B. durch die Eintragung von Rechten zu sichern ist.</p> <p>Damit ist verdeutlicht, dass im konkreten Baufall eine Absicherung notwendig ist. Eine zusätzliche Eintragung von Leitungsrechten im Planteil wird daher nicht vorgenommen. Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.</p> <p>Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.</p> <p>Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.</p>
<p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien</p>	<p>Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.</p>

der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax 0931/580213737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Antragsteller wird über das Schreiben der Telekom informiert und um Beachtung gebeten.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.06.13:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die Planung nicht berührt.

Der Antragsteller wird über das Schreiben des LfD informiert und um Beachtung gebeten.

Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 19.+21.06.13:

1. Anbauverbotszone / Baugrenze

Die geplante Einbeziehungssatzung liegt an der Kreisstraße MIL 12 am Ortseingang Wenschdorf in Fahrtrichtung Monbrunn und umfasst Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 14 und 15. Die betroffenen Grundstücke im Bereich der Kreisstraße liegen im Wesentlichen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Der Streckenabschnitt unterliegt den Bestimmungen des Art. 23 und Art. 24 BayStrWG, dem zufolge gilt gem. Art. 1 Nr. 1 eine Anbauverbotszone zur Kreisstraße hin von 15 m.

Im vorliegenden Fall, bei Berücksichtigung der örtlichen und verkehrlichen Verhältnisse, halten wir eine Unterschreitung der 15 m Anbauverbotszone für akzeptabel.

2. Zufahrten

Bei der neu anzulegenden Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt ist ein mind. 6,50 m tiefer Stauraum ab Fahrbahnkante herzustellen, der zur Straße hin nicht eingezäunt oder abgesperrt werden darf. Die neu herzustellende Zufahrt ist in staubfreier Bauweise, z.B. bituminös, betoniert, gepflastert auf mind. 6,50 m Länge, gemessen vom Fahrbahnrand der Straße, zu befestigen.

3. Freizuhaltenen Sichtfelder

Im Bereich der Zufahrten ist für beide Fahrtrichtungen ein ausreichendes Sichtfeld (3 m / 70 m) herzustellen. Im Bereich der erforderlichen Sichtfläche dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bäume, Bewuchs, Aufsichtungen, Stapel) nicht errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante der Staatsstraße überschreiten.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind hinter die Grundstücksgrenze, aber mindestens in einem Abstand zum Fahrbahnrand von $\geq 1,50$ m, anzuordnen.

5. Schallschutz

Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionen, die von der Kreisstraße MIL 12 auf das Einbeziehungsgebiet einwirken, ist eine Verkehrslärmschutzberechnung, die auf das Prognosejahr 2025 ausulegen ist, anzufertigen.
Prognosebelastung = 415 Kfz/24 Std./ LKW-Anteil tags/nachts = 5,2 % / 6,5 % / Steigung < 5 % / Fahrbahnbelag: Asphaltbeton / Natursteinpflaster (ab Station 3,300).

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Antragsteller wird über das Schreiben des Staatlichen Bauamtes informiert und um Beachtung gebeten. Die Auflagen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wohl nochmals seitens des Staatl. Bauamtes formuliert werden.

Der Antragsteller wird über das Schreiben des Staatlichen Bauamtes informiert und um Beachtung gebeten. Die Auflagen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wohl nochmals seitens des Staatl. Bauamtes formuliert werden.

Der Antragsteller wird über das Schreiben des Staatlichen Bauamtes informiert und um Beachtung gebeten. Die Auflagen werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wohl nochmals seitens des Staatl. Bauamtes formuliert werden.

Eine neue Verkehrslärmschutzberechnung wird aus folgenden Gründen nicht für erforderlich gehalten:

<p>Wir bitten Sie den Schallschutz mit diesen Daten zu prüfen und falls Überschreitungen vorhanden sind, diese nach Möglichkeit in der Einbeziehungssatzung durch geeignete Festsetzungen zu regeln. Schallschutzmaßnahmen zu Lasten der Straßenbauasträger der überörtlichen Straßen sind nicht möglich.</p>	<p>Das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass durch die schwach befahrene Kreisstraße keine unzulässig hohen Schallimmissionen zu erwarten sind.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum (letztlich nicht rechtskräftig gewordenen) Bebauungsplan „Grabenäcker“ wurde durch das Büro Eilbacher am 07.02.2000 ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, welches auch die jetzt betroffenen Flächen umfasste.</p> <p>Als Grunddaten wurden dabei herangezogen: Prognosebelastung = 600 Kfz/24 Std./ LKW-Anteil tags/nachts = 9 % / 11,2 % / Steigung < 5 % / Fahrbahnbelag: Natursteinpflaster.</p> <p>Dabei wurden drei „ISO-Linien“ erarbeitet. Bis zur Linie 1 war dabei keine Wohnbebauung möglich. Zwischen den Linien 1 und 2 sowie den Linien 2 und 3 wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Grundrissgestaltung und Schallschutzfenstern vorgeschrieben. Ab Linie 3 wurden festgestellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Das Staatliche Bauamt hatte sich mit dem Ergebnis des Gutachtens mit Schreiben vom 01.03.2000 ausdrücklich einverstanden erklärt.</p> <p>Die geplanten Gebäude sind im Bereich nach der Iso-Linie 1 vorgesehen. Auf die beschriebenen Maßnahmen wird in der <u>Legende</u> hingewiesen.</p>
<p><u>Bayer. Bauernverband, Schreiben vom 14.06.13:</u></p> <p>Unmittelbar angrenzend an den Planungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Grünland, durch deren Bewirtschaftung (z.B. Heuwerbung, Gülledüngung usw.) Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen in den Planungsbereich nicht auszuschließen sind. Ebenso kann es durch die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe je nach Witterung zu Immissionen kommen.</p> <p>Diese entsprechen dem dörflichen Charakter und sind von den künftigen Anwohnern zu akzeptieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zweckverband zur Wasserversorgung der Ertalgruppe, VG Ertal, eMail vom 16.05.13:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.10.12 und teilen mit, dass wir gegen die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke Fl.Nrn. 14 und 15 in Wenschoorf grundsätzlich zwar keine Bedenken haben, dass jedoch die Wasserversorgung in diesem Bereich nicht gesichert ist.

Die Hauptleitung von Wenschoorf endet im Kreuzungsbereich zum Schippacher Weg. Technisch wäre der Anschluss dort im öffentlichen Grund möglich, jedoch müsste der Verursacher alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (Privatgrund und öffentlicher Grund) selbst tragen.

Mit der Stellungnahme vom 29.10.12 ist die gleichlautende Auskunft zur Voranfrage des Antragstellers gemeint. In der Begründung wurde entsprechend dieser Auskunft ausgeführt, dass die Wasserversorgung durch Anschluss an die Hauptleitung im Kreuzungsbereich zum Schippacher Weg erfolgen kann.

Der Antragsteller wurde mit Schreiben vom 07.11.12 bereits darauf hingewiesen, dass der Anschluss möglich ist, die Kosten aber von ihm übernommen werden müssen. Zwischenzeitlich hat vor Ort auch bereits ein Termin mit den Versorgern stattgefunden.

Keine Einwendungen:

PLEdoc GmbH (für Ferngas Nordbayern)
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Außenstellen Aschaffenburg und Miltenberg
 Abwasserzweckverband Main-Mud
 Regierung von Unterfranken
 Regionaler Planungsverband
 Kabel Deutschland GmbH
 Bund Naturschutz
 EMB und GMB
 Sachgebiete Forst, Beitragsrecht und Entwässerung