

**Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im Bereich der Fl.Nr.
104 Gem. Mainbullau (Mainbullau 33)**

Begründung

1. Anlass des Verfahrens

Die künftigen Bauherren erfragen mittels Bauvoranfrage vom 01.03.2007 die Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und Carport auf einem Teilbereich der Fl.Nr. 104 Gem. Mainbullau.

Der zuständige Bauausschuss stellt dieser Anfrage in seiner Sitzung vom 20.03.2007 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht. Dabei wird die Auffassung vertreten, dass im Hinblick auf die vorhandene Bebauung von einer Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann. Die Bauvoranfrage wird am 27.03.2007 zum Erlass des Vorbescheides an das zuständige Landratsamt Miltenberg weitergegeben.

Das Landratsamt Miltenberg ist der Ansicht, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, sondern die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nur im Rahmen des Erlasses einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB herbeigeführt werden kann.

Der zuständige Bauausschuss beschließt daher in seiner Sitzung vom 19.11.2007 die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Ermöglichung des geplanten Neubaus.

2. Beschreibung des geplanten Vorhabens und des Geltungsbereiches

Durch die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich im gekennzeichneten Bereich der Fl.Nr. 104 Gem. Mainbullau erreicht werden. Insbesondere soll dadurch einem Mainbullauer Bürger die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einem Carport ermöglicht werden.

Dabei wird zusätzlich festgelegt, dass der vorhandene Bewuchs am süd-westlichen Rand des Geltungsbereiches zu erhalten oder, falls eine Entfernung unumgänglich ist, durch standortgerechte, einheimische Bäume und/oder Sträucher zu ersetzen ist. Eine Zufahrtsöffnung mit einer Breite von maximal 6 m ist zulässig.

Die Einhaltung dieser Festlegungen wird nach Rechtskraft der Satzung im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Zur Erschließung wird auf die Ausführungen unter Nr. 5 verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt enthält für den betroffenen Bereich keine Ausweisung. Der Naturpark Bayer. Odenwald sowie festgesetzte Biotopflächen oder Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sind nicht betroffen. Ebenso wird das Weltkulturerbe „Limes“ nicht tangiert.

3. Zulässigkeit der Satzung

Der Erlass einer Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den betroffenen Bereich ist zulässig, da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.

Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Mainbullau, welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Vorhanden ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, welches im Jahr 1976 noch einen Anbau erhalten hat. Damit sind dort zwei separate Wohneinheiten vorhanden. Weiter besteht ein größeres Scheunen- bzw. Stallgebäude auf dem Grundstück. Daneben ist noch eine Doppelgarage aus dem Jahr 1973 vorhanden. Landwirtschaft wird nicht mehr erwerbsmäßig betrieben. Vorherrschend ist vielmehr die Wohnnutzung. Das Scheunen- und Stallgebäude dient als Unterstellmöglichkeit für verschiedene Gerätschaften.

Die Entstehung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung lediglich ein weiteres Wohnhaus errichtet werden soll, welches sich in den vorhandenen Baubestand einfügt. Der in der Satzung gekennzeichnete Bereich ist zudem durch die vorhandene Begrünung, die zu erhalten bzw. zu ersetzen ist, zum weiteren Außenbereich hin deutlich abgegrenzt. Er stellt quasi einen in sich geschlossenen Bereich dar, was auch optisch deutlich wird. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich kann jedenfalls noch als durch die den bebauten Bereich bildende Bebauung geprägt angesehen werden.

Die Satzung ist entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zwar liegt das Baugrundstück nicht innerhalb der MD-Flächen des Flächennutzungsplanes, jedoch befindet es sich unmittelbar neben einer vorhandenen Bebauung. Der Bereich ist, wie bereits erwähnt, durch die vorhandenen Gebäude geprägt und insbesondere auch mit der vorhandenen Begrünung gegenüber dem weiteren Außenbereich deutlich abgegrenzt. Daher sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten. Der Bauausschuss konnte sich während einer Ortseinsicht am 25.06.2007 hiervon überzeugen.

Durch die Satzung werden entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB) bestehen nicht (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Nr. 2).

4. Natur- und Landschaftsschutz

Wie bereits unter Nr. 2 ausgeführt, liegt der Geltungsbereich der Satzung nicht innerhalb des Naturparks Bayer. Odenwald, festgesetzter Biotopflächen oder Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL).

Durch eine entsprechende Festlegung in § 3 der Satzung wird klargestellt, dass der vorhandene Bewuchs am süd-westlichen Geltungsbereich, insbesondere also zum Weg Fl.Nr. 107 und zum südlichen Außenbereich hin, zu erhalten, oder, falls eine Entfernung unumgänglich ist, durch standortgerechte, einheimische Bäume und/oder Sträucher zu ersetzen ist. Zugelassen wird lediglich eine Zufahrtsöffnung mit einer Breite von maximal 6 m, um an den geplanten Carport und den Stellplatz zu gelangen.

Die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich. Wie die Umweltbelange berücksichtigt werden, ist unter den Punkten 2 und 3 erläutert (Erhalt der Begrünung). Zudem werden diese Belange, die in § 35 Abs. 3 BauGB erwähnt sind, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

5. Erschließung

Straßenmäßig wird das Grundstück über die öffentliche Straße „Höhäcker“, Fl.Nr. 107 Gem. Mainbullau, erschlossen, die im Straßen- und Wegeverzeichnis der Stadt Miltenberg als Ortsstraße ausgewiesen ist.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist durch Anschluss an den privaten Kanal des Anwesens Mainbullau Nr. 33 möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt. Leitungen sind vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern. Leitungen sind vorhanden.

6. Hinweise zum Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB. Demnach sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 und Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsentwurf mit Lageplan und Begründung liegt in der Zeit vom 23.01.2008 bis 25.02.2008 öffentlich aus. Darauf wird mit Bekanntmachung am 14.01.2008 hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 09.01.2008 zur Stellungnahme bis zum 25.02.2008 aufgefordert.

Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2008 wie folgt behandelt. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 16.01.2008 :

Die Bodendenkmalpflege trägt keine Einwendungen vor, sondern weist lediglich auf die Meldepflichten nach dem Denkmalschutzgesetz im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern hin.

Entscheidung des Bauausschusses:

Keine Angelegenheit des Satzungsverfahrens. Ein Hinweis kann im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens an den Bauherren erfolgen.

Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 21.01.08:

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Schreiben vom 18.01.2008:

Deutsche Flugsicherung:

Das Bauvorhaben befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mainbullau.

Bis zu einer Höhe von 464,00 üNN, jedoch max. 15,00 m ü. Grund, bedarf es keiner luftrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung der Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, da sich das Vorhaben im Bereich der Bauhöhenfestlegung gem. § 13 LuftVG befindet. Eventuell zum Einsatz kommende Baukräne müssen im Falle einer Überschreitung der vorgenannten Höhen ebenfalls vorgelegt werden.

Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken:

Im vorgelegten Baugebiet erheben wir bis zur maximalen Bauhöhe von 15 m über Grund keine Bedenken.

Entscheidung des Bauausschusses:

Keine Angelegenheit des Satzungsverfahrens (siehe Erläuterungen unter Punkt A der Stellungnahme des Landratsamtes). Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Das Grundstück des Antragstellers, Fl.Nr. 104, liegt ca. 438 m üNN. Geplant ist ein Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 9,20 m. Damit ergibt sich wohl keine luftrechtliche Genehmigungspflicht.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 21.01.08:

Die Trinkwasserleitung ist im öffentlichen Grund und auf dem Grundstück vorhanden. Je nach Gebäudehöhe und Art der Sanitärausstattung (Objekte und anzuschließende Geräte), ist eine private Druckerhöhungsanlage einzubauen.

Vor Bau- bzw. Planungsbeginn sind die Druckverhältnisse zu prüfen. Eine Erhöhung / Steigerung des vorhandenen Netzdrucks ist nicht möglich, das sich das Anwesen an einem Hochpunkt im Außenbereich befindet.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Angelegenheit des Satzungsverfahrens.

Löschwasser kann über die Trinkwasserversorgung nicht bzw. nur bedingt entnommen werden.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen. Siehe bei der Stellungnahme zum Brandschutz / Landratsamt.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 14.01.08:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Erlass der Satzung keine Einwände, wenn für die betreffenden Maßnahmen die Trinkwasserversorgung und die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert sind.

Entscheidung des Bauausschusses:

Lt. Stellungnahme der EMB ist die Wasserversorgung gesichert. Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist möglich.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 11.02.08:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Stadt Miltenberg ist aufgrund von § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bestimmte Bereiche im Außenbereich eine sog. Außenbereichssatzung zu erlassen, um den vorhandenen Siedlungsansatz planerisch in geordnete Bahnen zu lenken. Außenbereichssatzungen schaffen jedoch kein Baurecht, sondern bewirken lediglich, dass den Vorhaben einzelne entgegenstehende Belange nicht entgegengehalten werden können. Der überplante Bereich bleibt somit weiterhin Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Wohnbauvorhaben sind deshalb wie bisher nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Durch die Satzung wird jedoch ausgeschlossen, dass einem Wohnzwecken dienendem Vorhaben entgegengehalten werden kann, einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten zu lassen.

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung soll die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einem Carport ermöglicht werden. Vorhanden ist bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus sowie ein größeres Scheunen- und Stallgebäude auf dem Grundstück. Landwirtschaft wird gemäß der Begründung nicht mehr erwerbsmäßig betrieben. Das Scheunen- und Stallgebäude dient als Unterstellmöglichkeit für verschiedene Gerätschaften.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird zur Kenntnis genommen.

D) Brandschutz

1.

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Entscheidung des Bauausschusses:

Keine Angelegenheit des Satzungsverfahrens (siehe Erläuterungen unter Punkt A). Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Höhäcker“, Fl.Nr. 107. Die Befahrbarkeit ist gegeben.

2.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Es muss mit einer Löschwasserbereitstellung von etwa 800 l/min für 2 Std. ausgegangen werden. Die Löschwasserversorgung muss in einer Entfernung von max. 200 m vom Schutzobjekt sichergestellt sein.

Entscheidung des Bauausschusses:

Keine Angelegenheit des Satzungsverfahrens (siehe Erläuterungen unter Punkt A). Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Lt. Aussage der EMB kann Löschwasser über die Trinkwasserversorgung nicht bzw. nur bedingt entnommen werden. In einer Entfernung von ca. 220 m befindet sich die Löschwasserezisterne für die Siedlung Mainbullau.

3.

Sollte die Löschwasserversorgung über die Trinkwasserversorgung erfolgen, gilt für die Entnahmestellen, dass die Hydranten den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen müssen.

Entscheidung des Bauausschusses:

Wird der EMB zur Kenntnis gegeben.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein Trinkwasserschutzgebiet von dieser Maßnahme nicht betroffen. Mit der Verwirklichung des Vorhabens besteht Einverständnis, wenn noch folgende Auflagen beachtet werden:

Das Anwesen ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Trinkwasser ist in ausreichenden Druckverhältnissen und Qualität entsprechend der Trinkwasserverordnung 2001 sicherzustellen.

Das Anwesen ist an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Entscheidung des Bauausschusses:

Lt. Stellungnahme der EMB ist die Wasserversorgung gesichert. Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage möglich.

Der Bauausschuss fasst in seiner Sitzung vom 12.03.2008 den Satzungsbeschluss.

Die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen werden mit Schreiben vom 18.03.2008 beantwortet.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.03.2008 in Kraft.

Stadt Miltenberg, 09.01.2008,
ergänzt am 18.03.2008



Bieber
B i e b e r
1. Bürgermeister