



Erweiterung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach)

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund von Anfragen nach Bauplätzen in Schippach hat sich der Stadtrat erstmals im Juli 2014 damit beschäftigt, das vorhandene Baugebiet „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) zu erweitern. Angedacht war damals, ein Dorfgebiet auszuweisen. Der Flächennutzungsplan sollte im Parallelverfahren geändert werden.

Mittlerweile haben sich die Nachfragen nach Bauplätzen, insbesondere auch von Schippacher Bürgern, nach Schaffung von neuen Bauplätzen im Stadtteil Schippach verstärkt, sodass die Erweiterung des Baugebietes nun verwirklicht werden soll.

Aufgrund der neuen Rechtslage seit Änderung des Baugesetzbuches soll das neu eingeführte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 21.02.18 einen neuen Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 (Teilfläche) Gem. Schippach mit Anpassung des Flächennutzungsplanes gefasst. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) in der Fassung vom 06.02.1995 mit der Festsetzung eines Dorfgebietes ist am 22.02.1995 in Kraft getreten. Der Plan wurde seinerzeit zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung des Stadtteils Schippach aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde anschließend zweimal geändert (Rechtskraft 02.04.96 bzw. 22.08.97). Dabei wurden insbesondere Baurechte neu geordnet.

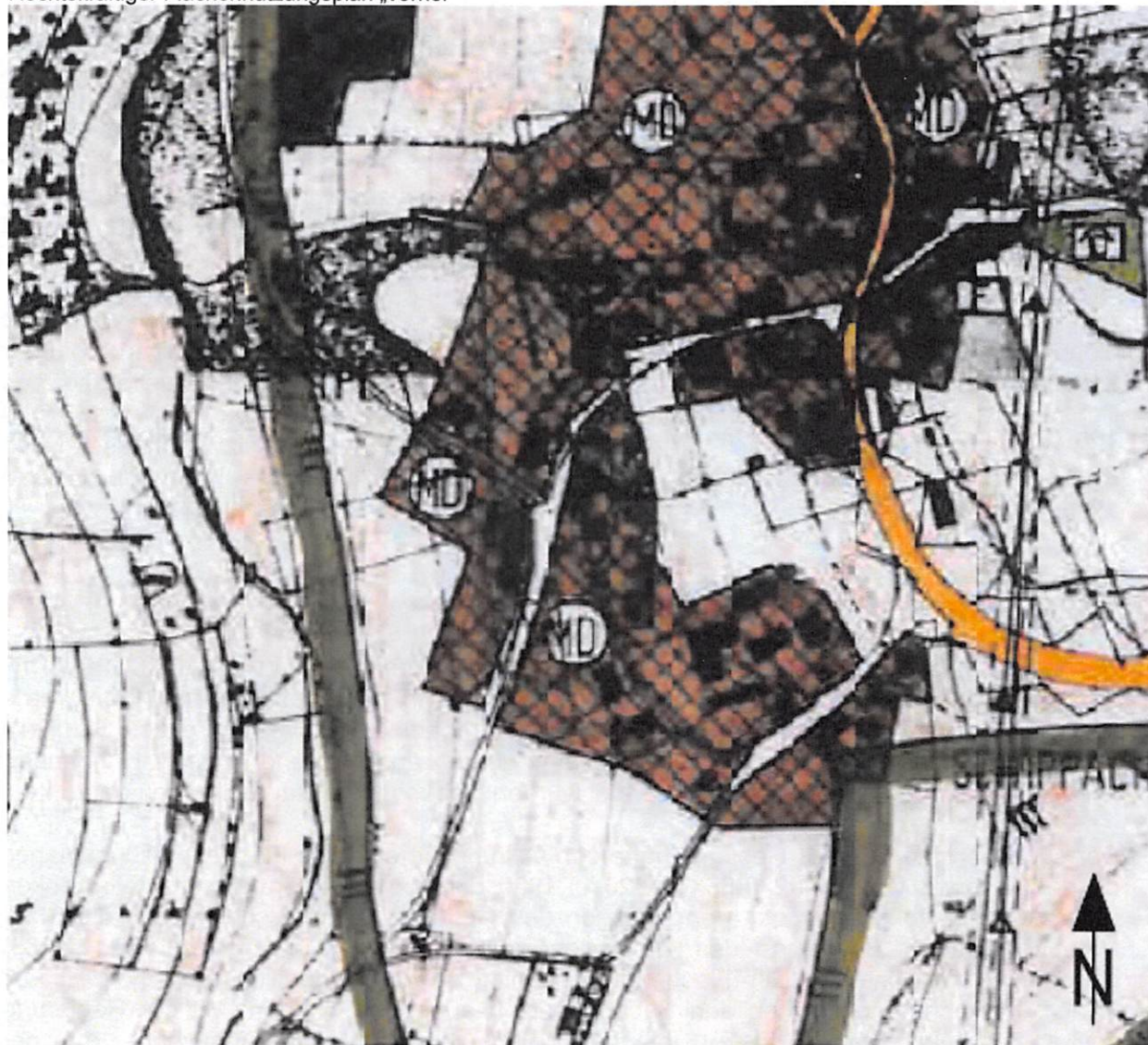
Der süd-westliche Teil des Gebietes hatte den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (in der Fassung vom 27.02.1985, am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigt - den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen - wirksam seit 05.12.1986) geringfügig überschritten. Der Flächennutzungsplan sollte gelegentlich gem. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz an den Bebauungsplan angepasst werden. Mit der Regierung von Unterfranken wurde hierzu im Jahr 1996 vereinbart, die Anpassung mit der gelegentlichen Neuzeichnung des gesamten Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Diese Anpassung wurde noch nicht vorgenommen und muss in einem späteren, separaten Verfahren noch erfolgen (betroffene Flurnummern der Gemarkung Schippach: 150/9, 150/10, 156/3, 156/4, 156/5, 156/7, 156/12 und Teilbereich der Fl.Nrn. 156/6, 156/8 und 156/9).

Die Flächen der Bebauungsplanerweiterung (sh. Punkt 3) liegen knapp außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Festsetzungen des Planes zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) angepasst. Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

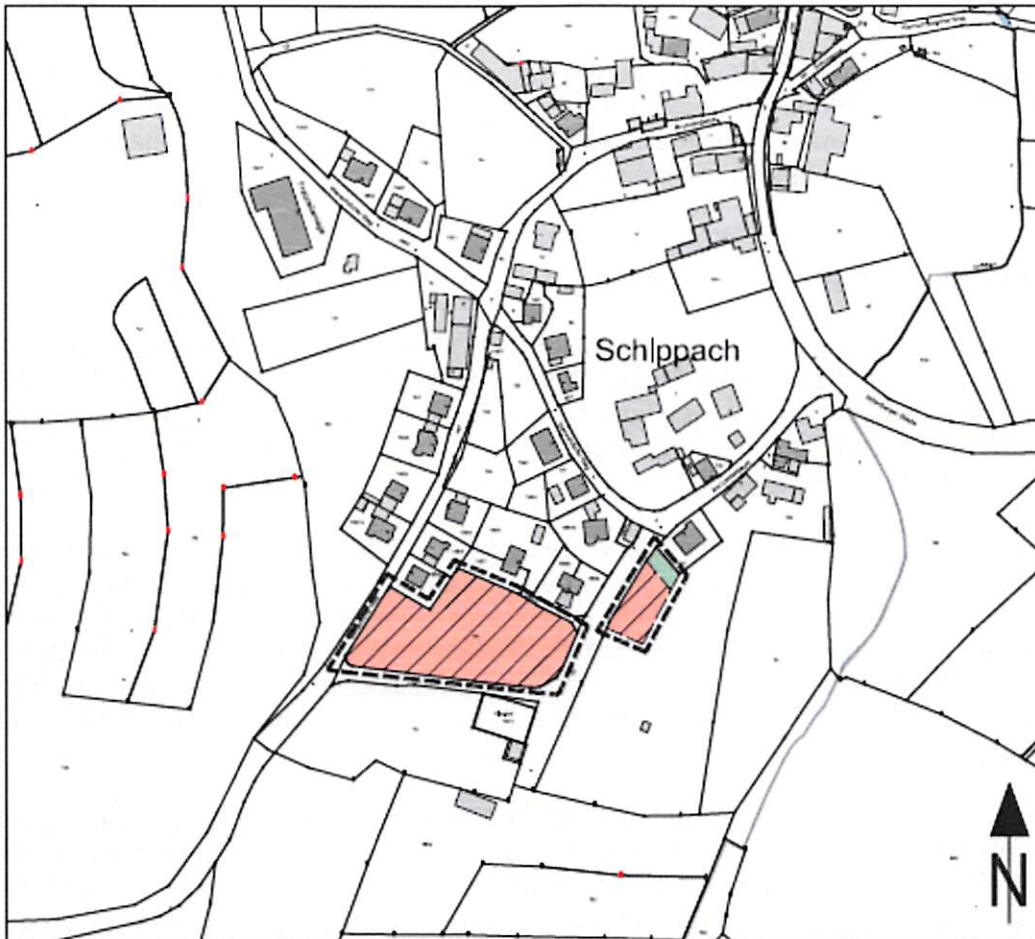
Der Plan zur Anpassung des Flächennutzungsplanes liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

Die Änderungen (bisher keine Ausweisung, nachher entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, WA) sind nachfolgend anhand von Planausschnitten (ohne Maßstab) nochmals dargestellt:

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „vorher“



berichtigter Flächennutzungsplan „nachher“



Die Erweiterung des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 156 schließt direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Der Teilbereich der Fl.Nr. 189 liegt jenseits der Straße „Am Lindenbaum“ (Fl.Nr. 160 Gem. Schippach). Diese öffentliche Fläche wird bis zur Stichstraße Fl.Nr. 156/12 Gem. Schippach nicht in den Geltungsbereich des Erweiterungsplanes einbezogen, da keine Änderungen an der öffentlichen Straßenfläche vorgesehen sind.

Es werden vielmehr zwei räumlich durch die Straße getrennt liegende Flächen als Geltungsbereiche festgelegt. Lt. Mitteilung des Landratsamtes vom 21.11.17 kann sich gem. Kommentar Ernst/Zienkahn/Bielenberg/Krautzberger zu § 9 Abs. 7 BauGB, RdNr. 283 ff, der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aus räumlich getrennt liegenden Flächen zusammensetzen. Maßgeblich für die Beurteilung, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Bebauungsplan auf räumlich getrennte Bereiche beziehen kann, ist der Grundsatz der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 6 und 7 BauGB.

Da an der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Lindenbaum“ bis zur Einmündung der Stichstraße Fl.Nr. 156/12 Gem. Schippach nichts verändert wird, muss diese nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Eine Einbeziehung dieser Straßenfläche in den Geltungsbereich mit Festsetzung als örtliche Verkehrsfläche erfolgt nicht. Die Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist (Kommentar Brügelmann zum BauGB, RdNr. 2 zu § 30 BauGB).

Dies ist hier im Bereich des Grundstücksteils Fl.Nr. 189 Gem. Schippach der Fall. Das auf dieser Flurnummer geplante Baugrundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Am Lindenbaum“ an.

Der Geltungsbereich mit der Fl.Nr. 156 liegt an der öffentlich gewidmeten Straßenfläche „Fortsetzung des Geisenhofer Weges“ an. Diese Verkehrsfläche muss aufgrund des geplanten Baugebietes einen besseren Ausbau erhalten und wird deshalb in den Geltungsbereich des Erweiterungsplanes einbezogen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 156 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 189 Gemarkung Schippach am südlichen Ortsrand des Stadtteils Schippach. Derzeit befinden sich Wiesen- und Ackerflächen auf den betroffenen Grundstücken. Außerdem umfasst der Geltungsbereich die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Fl.Nrn. 45/1 (Teilfläche) und 160 (Teilfläche) der Gemarkung Schippach.

Nördlich der beiden Geltungsbereichsteile grenzt die Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) bzw. die vorhandene Bebauung der Stadtteils Schippach an. Östlich und südlich schließt sich das offene Gelände mit Wiesen- und Ackerflächen etc. bzw. dem Friedhof des Stadtteils an. Westlich der Fl.Nr. 189 grenzt wiederum die Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) an. Westlich der Fl.Nr. 156 schließt sich das offene Gelände mit Wiesen- und Ackerflächen an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) sieht ein Dorfgebiet vor. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Stadtteil als Dorfgebiet ausgewiesen, mit Ausnahme eines kleinen Mischgebietsbereiches (MI) an der Straße Richtung Berndiel. Bei der an den Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes angrenzenden Bebauung handelt es sich um Wohngebäude.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Stadtteil Schippach nur noch vereinzelt vorhanden. So gibt es noch einen Landwirt mit Viehhaltung im Bereich der Fl.Nr. 15 Gem. Schippach (Miltenberger Str. 18) mit einem Abstand (ab Grundstücksgrenze) von über 165 m zu den Baugebieten. Ansonsten sind im Bereich um den Erweiterungsplan nach Wissen der Stadt keine erwerbsmäßigen Tierhaltungen vorhanden. Die Grundstücke rund um die Geltungsbereiche werden als Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Anlagen für Verwaltung (Nr. 3) sowie die Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rundschreiben Nr. 002/2018 des Bayer. Städtetages vom 10.01.18 wird zu § 13 b BauGB ausgeführt, dass bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO im Fall des § 13b BauGB die o.g. Nutzungen auszuschließen sind, um dem Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter des § 13b BauGB im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen. Durch diesen Ausschluss soll das Beeinträchtigungspotential der

Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering gehalten werden. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), insbesondere kleine Läden zur Gebietsversorgung, können aber auch in einem auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen für Garagen, Nebenanlagen etc. ergibt sich eine maximale GRZ von 0,45. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,25 festgesetzt, die BauNVO lässt maximal 0,4 zu. Mit der gewählten GRZ ist eine angemessene Wohnfläche innerhalb der Baugrenzen möglich.

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung und im Verhältnis zur GRZ mit 0,6 festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,5 festgesetzt, die BauNVO lässt maximal 1,2 zu. Mit der gewählten GFZ ist die Schaffung einer angemessenen Wohnfläche möglich.

Zulässig sind drei Geschosse als Höchstgrenze, nämlich bei der Ausführung eines Sattel- oder Walmdachs ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (U+E+D) und bei der Ausführung eines Zeltdaches ohne Dachausbau ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss (U+E+1). Die Wandhöhe wird auf talseits maximal 8 m über natürlichem Gelände festgelegt. Dies entspricht den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise. Festgesetzt wird, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen dargestellt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Auf diese Beschränkung wird verzichtet. Damit können Nebenanlagen, die nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei sind, ohne eine isolierte Befreiung erstellt werden.

Für Garagen und Carports werden eigene Flächen innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen und beschrieben. Dabei wird die Grenzbebauung festgeschrieben. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dieser festgesetzten Flächen zulässig. Eine Einbeziehung in den Baukörper wird (insbesondere auf der Bauparzelle 8) nicht zwingend festgesetzt. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (sh. auch Punkt 4.4.3).

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Abstandsregelung

Es gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung, was durch die Festsetzung „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wird“ verdeutlicht wird.

4.4.2 Gestaltungsvorschriften

Zugelassen werden Satteldächer mit einer Neigung vom 30-45° mit einem Kniestock bis 50 cm, Walmdächer mit einer Neigung von 30-40° mit einem Kniestock bis 50 cm und Zeltdächer mit einer Neigung von 10-25°. Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird verzichtet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und einem Kniestock bis 50 cm zulässig. Da im Stadtteil Schippach nicht nur steile Satteldächer, sondern vereinzelte auch Walmdächer und Zeltdächer vorhanden sind, kann im Hinblick auf das Ortsbild durchaus eine freiere Wahl der Dachform zugelassen werden. Dies ist gerade auch im Bereich des Ortsrandes vertretbar. Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 05.02.18 ausdrücklich für die Zulassung verschiedener Dachformen ausgesprochen.

4.4.3 Stellplätze, Garagen und Carports

Für Garagen und Carports werden eigene Flächen innerhalb der Baugrenzen ausgewiesen und beschrieben. Dabei wird die Grenzbebauung festgeschrieben. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder dieser festgesetzten Flächen zulässig. Eine Einbeziehung in den Baukörper wird (insbesondere auf der Bauparzelle 8) nicht zwingend festgesetzt. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Dachneigung der Garagen und Carports muss - wie bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzt - dem Wohngebäude entsprechen. Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird verzichtet. Abweichend zulässig sind aber auch Flachdächer.

4.5 Festsetzungen zum Grünordnungsplan und aus der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Es sind mittel- und großkronige heimische Laubbäume und heimische Sträucher zu pflanzen.

Zulässig sind als mittel- und großkronige, einheimische Bäume insbesondere: Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche und Vogelkirsche. Diese müssen in einem Abstand von 15 m (großkronige Bäume, Stammumfang 16-18 cm) und 8 m (mittelkronige Bäume, Stammumfang 12-14 cm) innerhalb der Gartenflächen gepflanzt werden.

Als heimische Sträucher sind zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Purpurweide und Öhrchenweide. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen.

Entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Bewertung der Planung des Büros Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom Januar 2018 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten festgesetzt:

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen (Durchführung Anfang Oktober bis Ende Februar). Falls Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden sollen, ist vorher durch Kontrolle sicherzustellen, dass die Bäume nicht durch Vögel genutzt werden.

Sofern in die Höhlenbäume auf dem Flurstück 160 (Straße „Am Lindenbaum“) eingegriffen wird, sind pro Höhlenbaum jeweils zwei Nistkästen und ein Fledermauskasten an Bäumen in der näheren Umgebung auszubringen.

Schließlich werden die privaten Grünflächen zeichnerisch im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben.

Auf Anregung des Landratsamtes wird die Neupflanzung von drei Bäumen, die im Bereich des rechtskräftigen B-Planes „Bergäcker“ eingetragen waren, in der neuen Planung wieder vorgesehen. Betroffen sind drei Neuanpflanzungen nördlich der Straße am „Lindenbaum“. In der Legende ist entsprechend das Zeichen „neu zu pflanzende Bäume“ eingetragen.

4.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Der Geltungsbereich mit der Fl.Nr. 156 liegt an der öffentlich gewidmeten Straßenfläche „Fortsetzung des Geisenhofer Weges“ an. Diese Verkehrsfläche muss aufgrund des geplanten Baugebietes einen besseren Ausbau erhalten und wird deshalb in den Geltungsbereich des Erweiterungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Dargestellt ist außerdem die geplante öffentliche Stichstraße innerhalb der Erweiterungsfläche.

Die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Planteil eingetragen.

Das auf Fl.Nr. 189 Gem. Schippach geplante Baugrundstück liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Am Lindenbaum“ an. Diese bestehende öffentliche Fläche wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier keine Veränderungen erforderlich sind (sh. auch oben zu Punkt 2).

Auf dem geplanten Baugrundstück mit der Nummer 1 ist gegebenenfalls ein Leitungsrecht zugunsten des Baugrundstücks mit der Nummer 2 im Hinblick auf die Kanalisation erforderlich. Diese Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Ver- und Entsorgungsleitungen)“ in der Legende und im Planteil eingetragen.

Die geplanten sowie die bestehenden Grundstücksgrenzen sind dargestellt. Das neu gebildete Grundstück Fl.Nr. 189/2 im Bereich der Bauparzelle 8 ist im Plan eingetragen. Eingetragen sind außerdem die Flurnummern, eine Nummerierung der geplanten Baugrundstücke und die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der vorhandene Wegseitengraben ist hinweisend im Plan eingetragen und in der Legende beschrieben.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten ist.

Ergänzend hierzu ist unter der Rubrik „Hinweise“ als Empfehlung ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet und der Verwendung als Gartenbewässerung zugeführt werden kann. Auf die Festsetzung zur Versickerung wird hier nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) dabei beachtet werden müssen und beim Landratsamt Miltenberg eine

wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist, sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen, wonach bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auch auf die Bestimmung der Art. 7 DSchG hingewiesen, wonach u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Hingewiesen wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte im WA-Gebiet nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, mit tags 55 dB(A) und nachts 45 (40) dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.

Hingewiesen wird auf die landwirtschaftliche Vorbelastung des Stadtteils Schippach mit der Formulierung, dass durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 15 Gem. Schippach gegebenenfalls mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelastigungen zu rechnen ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden Acker- und Wiesenflächen durch die Verwendung von organischem Dünger (Gülle und Mist) gegebenenfalls mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen ist.

Zur Stromversorgung wird auf die in der Straße „Am Lindenbaum“ verlaufenden 0,4-k-V-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse hingewiesen.

Zur Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im Randbereich der Trinkwasserversorgung befindet und sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung an den Hochpunkten aufgrund der Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen in einem kritischen Bereich bewegt. Sollte der Druck für die jeweilige Gebäudetechnik nicht ausreichen, so müssen private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Betreiber (Eigentümer) eingebaut werden.

Schließlich wird unter dem Punkt „Gewässer und Wasserabfluss“ auf folgendes hingewiesen:

„Ca. 100 m östlich der Fl.Nr. 189/2 verläuft das Gewässer III. Ordnung „Schippach“. Ein Überschwemmungsgebiet ist hierfür nicht festgesetzt bzw. vorläufig gesichert.

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist bei Starkniederschlag mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauplätze zu rechnen.

Am Rande des Baugebiets entwässert ein Wegseitengraben (sh. Eintrag im Planteil). Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben existiert nicht. Erforderliche Maßnahmen zum Graben und Einzugsbereich werden mit der Ausbaumaßnahme festgelegt.“

5. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diese Erforderlichkeit ergibt sich aus folgenden Punkten:

Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes sind, wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, Anfragen nach Bauplätzen im Stadtteil Schippach.

Im Innenbereich des Stadtteils Schippach sind keine bedeutenden Leerstände zu verzeichnen. Eine im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) erstellte Erhebung zu den Baulücken durch das Büro Planwerk im März 2015 ergab im Stadtteil nur eine klassische Baulücke. Es wurden lediglich vier Wohngebäude mit Leerstandsrisiko ausgemacht. Eine Befragung der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft ergab keinen Rücklauf. Aktuell steht nur ein Gebäude leer.

Daher ist eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes am Randbereich des Ortsteils sinnvoll und erforderlich. Die Lage des Geltungsbereiches unterstützt die gewünschte nachhaltige städtebauliche Entwicklung, da sich der Bereich unmittelbar an die bestehende Bebauung am Ortsrand des Stadtteils Schippach anschließt und die vorhandene Baulücke zum Friedhof mit Leichenhaus schließt. Die Bebauung in diesem Bereich des Stadtteil Schippach wird damit abgerundet. Es handelt es sich hier nicht um ein klassisches neues Baugebiet „auf der grünen Wiese“, sondern um eine Abrundung der am Ortsrand vorhandenen Bebauung.

6. Erschließung

6.1 Straßenerschließung

Die Zufahrt erfolgt zunächst überörtlich über die Kreisstraßen MIL 12 und MIL 13 und im Ortsbereich dann über die öffentlich gewidmeten Straßen „Brunnengasse“, „Geisenhofer Weg“, „Fortsetzung des Geisenhofer Weges“ und „Am Lindenbaum“. Die Straße „Fortsetzung des Geisenhofer Weges“ wird im Bereich um das geplante Erweiterungsgebiet der Fl.Nr. 156 von derzeit ca. 3,10 m auf eine Breite von 5 m ausgebaut.

6.2 Kanalisation, Versickerung, Wasserabfluss etc.

Ebenso erfolgt in diesem Straßenbereich eine Neuerstellung der Kanalisation als qualifiziertes Mischsystem. Damit ist ein Trennsystem gemeint. Es wird eine Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgenommen. Das Oberflächenwasser sowie Überläufe von Zisternen werden in den Vorfluter eingeleitet, lediglich das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Im Zuge der Erschließung wird die Leistungsfähigkeit der Kläranlage überprüft und betrachtet. Die Fläche wird im Antrag auf Verlängerung der Einleitungsgenehmigung für die Teichkläranlage Schippach berücksichtigt. Die Antragsunterlagen für diesen Antrag werden derzeit durch das Büro Arz erstellt, eine Überrechnung wird vorgenommen.

Die Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Auf dem geplanten Baugrundstück Nr. 1 wird ein Leitungsrecht zugunsten des geplanten Baugrundstücks Nr. 2 eingetragen.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten ist.

Ergänzend hierzu ist unter der Rubrik „Hinweise“ als Empfehlung ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet und der Verwendung als Gartenbewässerung zugeführt werden kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) dabei beachtet werden müssen und beim Landratsamt Miltenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist, sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen.

Eine Versickerung ist im betroffenen Bereich nach den Erfahrungen der Anwohner nur schwerlich möglich, aber nicht gänzlich unmöglich. Ob versickert werden kann oder nicht, wird ein für den Ausbau der Straße geplantes Bodengutachten zeigen. Vorgesehen ist, im Bereich der Straße und im Bereich der oberen und unteren Baufelder je eine Bohrung vorzunehmen.

Ca. 100 m östlich der Fl.Nr. 189/2 Gem. Schippach verläuft der Schippach, ein Gewässer III. Ordnung. Für den Schippach wurde bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende enthalten.

Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende enthalten.

Am Rande des Baugebiets entwässert ein Wegseitengraben (sh. Eintrag als Hinweis im Planteil). Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben existiert nicht. Weiterhin ist auch die Einzugsgebietsgröße nicht bekannt. Erforderliche Maßnahmen zum Graben und Einzugsbereich werden mit der Ausbaumaßnahme festgelegt. Geplant ist dabei auch eine hydraulische Berechnung und Ermittlung der Abflussmengen.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Die Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

In der Straße „Am Lindenbaum“ verlaufen 0,4-k-V-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Auf diese Leitungen wird in der Legende unter der Rubrik „Hinweise“ aufmerksam gemacht.

Für eine zukunftsichere Versorgung mit elektrischer Energie ist lt. Ausführung der Bayernwerk Netz GmbH die Errichtung einer Transformatorenstation (Flächenbedarf je 6x7m) notwendig. Die genaue Lage kann erst in der Ausbauphase festgelegt werden. Der im Plan der Bayernwerk Netz GmbH eingetragene Standort im Bereich der Fl.Nr. 189 Gem. Schippach ist nicht möglich, da dort im Bebauungsplan eine private Grünfläche vorgesehen ist.

6.4 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach Absprache mit dem Kreisbrandrat ein zusätzlicher Behälter von ca. 100 m³ erforderlich, da der vorhandene Behälter mehr als 300 m vom Neubaugebiet (ca. 450-470 m) entfernt ist. Auch das bereits bebaute Gebiet im Bereich der Straße „Am Lindenbaum“ befindet sich schon außerhalb des 300-m-Bereiches. Ein weiterer Behälter ist auch im Hinblick auf die Brandlast der teilweise noch landwirtschaftlichen Anwesen sinnvoll.

Erforderlich ist eine Löschwasserbereitstellung von etwa 800 l / min für 2 Std.

Der erforderliche zusätzliche Behälter in der notwendigen Größe wird im Zuge der Ausbaumaßnahme errichtet.

6.5 Trinkwasserversorgung / Schutzgebiete

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über den Zweckverband Erftalgruppe. Die Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Gemäß der Anregung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Erftalgruppe und der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt wird in der Legende darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im Randbereich der Trinkwasserversorgung befindet. Aufgrund der Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen bewegt sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung an den Hochpunkten in einem kritischen Bereich. Sollte der Druck für die jeweilige Gebäudetechnik nicht ausreichen, so müssen private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Betreiber (Eigentümer) eingebaut werden.

Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sind kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB nicht erforderlich; ebenso ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig (sh. auch Ausführungen unter Punkt 8.).

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Der Umgriff des Geltungsbereiches führt am südwestlichen Rand teilweise durch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald (bisher Schutzzone NP Bayerischer Odenwald). Gem. Karte 3 "Landschaft und Erholung" RP1 liegt das Plangebiet auch an gleicher Stelle randlich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb Naturschutzflächen. Seitens der Regierung von Unterfranken und des Landratsamtes Miltenberg bestehen insoweit keine Bedenken.

Zum Artenschutz hat die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW die artenschutzrechtliche Bewertung der Planung vom Januar 2018 vorgelegt. Aufgrund dieser Bewertung wurden Festsetzungen in die Planlegende eingetragen (siehe hierzu oben unter Punkt 4.5.).

Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich in einem Abstand von mindestens 1275 m 5 Windräder. Lt. Ausführung des Landratsamtes können gemäß den vorliegenden Schallberechnungen zu den Windrädern in dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten werden.

Das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz des Landratsamtes führt aus, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 156, 189) nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet sind. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Weiter wird erklärt, dass diese Feststellung nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts erhebt und die Informationen im

Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG außerdem nur den momentan erfassten Datenbestand wiedergeben, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls müsste 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 diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

8. Hinweise zum Verfahren

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

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung vom 21.02.18 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) mit Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Die Erweiterung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die Flächen schließen direkt an den Bebauungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) bzw. an im Zusammenhang bebaute Teile des Stadtteils Schippach an. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Begründet wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die Änderung fällt unter § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Erweiterungsbereich weniger als 10.000 m² beträgt (Erweiterungsfläche ca. 6.037 m² x zulässige GRZ 0,3 = ca. 1.812 m² bzw. GRZ 0,45 = ca. 2.717 m²).

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 der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich den Erhaltungszielen und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes -FFH/SPA-Flächen- (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte 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.

Gemäß § 13b + § 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. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 b + § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 b + § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13 b + § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die

Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ab 25.07.18 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 25.07.18 bis einschl. 31.08.18 öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird aufgrund der Sommerferien eine längere Auslegungsfrist gewählt. Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 13.07.18 durch Aushang an der Amtstafel am 17.07.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.18 zur Stellungnahme bis 31.08.18 aufgefordert. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg in Obernburg, Deutsche Telekom AG Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Vodavone Kabel Deutschland GmbH München, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser/Bodenschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, VG Ertal Zweckverband Ertalgruppe Bürgstadt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Gemeinde Eichenbühl und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Die zur Beteiligung nach § 13b + § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 05.09.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein:

Zweckverband zur Wasserversorgung der Ertalgruppe sowie Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 02.08.18:

Wasserversorgung

Das Baugebiet befindet sich im Randbereich der Trinkwasserversorgung. Aufgrund seiner Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen bewegt sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung an den Hochpunkten in einem kritischen Bereich. Sollte der Druck für die jeweilige Gebäudetechnik nicht ausreichen, so sind private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Betreiber (Eigentümer) einzubauen.



Plan mit den geplanten Leitungen (Anlage zum Schreiben)

Abwägungsentscheidung:

Zur Wasserversorgung und ggf. erforderlichen privaten Druckerhöhungsanlagen wird ein entsprechender Hinweis in die Legende eingetragen.

Stromversorgung

Keine Stellungnahme von Seiten Strom erforderlich, da Netzgebiet Bayernwerk. Straßenbeleuchtung wird ebenfalls vom Bayernwerk betreut.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Bayernwerk Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt (sh. Stellungnahme zum Schreiben der BW Netz GmbH).

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.08.18:

Gegen die Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Schippach-Bergäcker“ bestehen unsererseits keine Einwände.

In bzw. am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien 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.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die

Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern des späteren Ausbaus. Eintragungen im Bebauungsplan werden deshalb nicht erfolgen.

Sachgebiet Entwässerung im Hause, Aktennotiz vom 09.08.18:

Zitat aus der Begründung zur Bebauungsplanerweiterung: „Bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird noch mit dem Kreisbrandrat besprochen, ob der vorhandene Löschwasserteich im Ortsinnenbereich des Stadtteils Schippach mit einer Entfernung von mehr als 300 m zum Neubaugebiet herangezogen werden kann, oder ob in unmittelbarer Nähe des neuen Baugebietes ein neuer Löschwasserbehälter mit ausreichendem Inhalt erstellt werden muss. Erforderlich ist eine Löschwasserbereitstellung von etwa 800 ltr./Min. für 2 Stunden.“

Mit H. KBR Lebold wurde am 08.08.18 gesprochen. Herr Lebold sieht für diesen Bereich, der ca. 450 bis 470 m vom vorhandenen Behälter entfernt ist, die Notwendigkeit eines zusätzlichen Behälters von ca. 100 m³.

Weiterhin liegt das bereits bebaute Baugebiet „Am Lindenbaum“ schon außerhalb des 300 m-Bereichs. Gemäß Herrn Lebold ist die Brandlast der teilweise noch landwirtschaftlichen Anwesen nicht zu vergessen und es ist sinnvoll, auf einen weiteren Behälter zurückgreifen zu können. Ferner besteht auch die Möglichkeit, die Kosten für den Behälter bei privater Erschließung umlegen zu können.



Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen. Es handelt sich hier um eine Angelegenheit der Erschließungsmaßnahme, weshalb keine Änderung am Plan und der Legende erforderlich ist. Die Möglichkeit der Kostenumlegung ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung und wird noch intern geprüft.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 09.08.18:

1. Vorhaben

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt den Bebauungsplan "Bergäcker-Schippach" zu erweitern. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Parallel dazu ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Wasserschutzgebiete

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll über den „Zweckverband Ertalgruppe“ sichergestellt werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Abwägungsentscheidung:

Siehe hierzu die Stellungnahmen des Zweckverbandes Ertalgruppe und des Sachgebietes Entwässerung mit den Abwägungsvorschlägen hierzu.

4. Grundwasser- und Bodenschutz

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise zum allgemeinen Grundwasserschutz und den Verschmutzungen des Grundwassers durch die Bauarbeiten werden zur Kenntnis genommen. Dies sind keine Angelegenheiten der Bauleitplanung, sondern der späteren Bauausführung.

Die Flächenversiegelungen werden gering gehalten. Nach der BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 + Garagen etc. von 0,6 möglich. Zugelassen wird im BPlan eine GRZ von 0,3 + Garagen etc. 0,45. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Legende als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Pflanzungen werden vorgeschrieben. Änderungen am Plan werden nicht erfolgen.

5. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und wild abfließendes Wasser

Ca. 100 m östlich der Bauparzelle 8 verläuft der Schippach, ein Gewässer III. Ordnung. Für den Schippach wurde bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert.

Wegen der Hanglage des Baugebiets ist bei Starkniederschlag auch mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Weiterhin entwässert ein Wegseitengraben am Rande des Baugebiets. Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben existiert nicht. Weiterhin ist auch die Einzugsgebietsgröße nicht bekannt.

Um Flutungen der Bauparzellen zu verhindern, ist der Graben im Siedlungsbereich entsprechend großzügig auszubauen, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu erreichen. In dem Zuge sind auch die Verrohrungen des Grabens, insbesondere im Bereich der Verbindungsstraße von den Wegen „Am Lindenbaum“ und dem „Geisenhofer Weg“, zu ertüchtigen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Gefahr von Sturzfluten nach Starkniederschlagsereignissen, eine Bewertung der vom Graben ausgehenden Gefahr durch die Gemeinde für erforderlich gehalten. Hierbei sollte eine Abflussermittlung für ein seltenes Starkniederschlagsereignis durchgeführt werden.

Der Graben ist unbedingt in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und auf die von ihm ausgehende Gefahr muss hingewiesen werden.

Weiterhin sind die Bauparzellen möglichst weit vom Graben entfernt anzuordnen.

Abwägungsentscheidung:

Zum Gewässer „Schippach“, dem Wegseitengraben und die eventuellen Folgen bei Starkniederschlag wird in der Legende unter den Hinweisen ein Eintrag vorgenommen. In der Begründung wird zusätzlich auf die Situation hingewiesen.

Der vorhandene Wegseitengraben mit seinem Einzugsgebiet wird im Zuge der Ausbaumaßnahme betrachtet. Ggf. kommt eine Verlegung oder Ertüchtigung bzw. eine Einleitung als Oberflächengraben in den Schippach in Betracht.

Der derzeit vorhandene Graben wird in den Planteil eintragen und unter der Rubrik „Planzeichen als Hinweis“ in der Legende vermerkt.

Eine Veränderung der Lage der Bauparzellen wird nicht vorgenommen. Diese sind mindestens ca. 4 m vom Graben entfernt.

6. Abwasserentsorgung

In den Unterlagen „Kanalisation und Neubau der Kläranlage“ vom Mai 1992 vom Ing.-Büro Busch & Partner für die Kläranlage Schippach sind die Erweiterungsflächen nicht enthalten.

Das Gebiet soll im Mischsystem entwässern. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Regenüberlauf *RÜ 1*. Die anfallenden Abwässer werden in der bestehenden belüfteten Teichkläranlage mit einer Ausbaugröße von 300 EW behandelt und leiten die Abwasser in den Schippach ein.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 10.12.2014 und im Bescheid vom 16.12.2014 für die Kläranlageneinleitung wurde darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung zu ergreifen sind. Wir empfehlen daher das Gebiet im

Trennsystem zu entwässern und den Versiegelungsgrad bzw. die befestigten Flächen so niedrig wie möglich zu halten.

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Ebenso ist sicherzustellen, dass die Kläranlage die zusätzlichen Abwässer aufnehmen und behandeln kann. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Abwägungsentscheidung:

Wie schon unter Punkt 4 ausgeführt, wird die Flächenversiegelungen gering gehalten. Nach der BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 + Garagen etc. von 0,6 möglich. Zugelassen wird im BPlan eine GRZ von 0,3 + Garagen etc. 0,45. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Legende als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Pflanzungen werden vorgeschrieben. Änderungen am Plan werden nicht erfolgen.

Mit dem in der Begründung beschriebenen qualifizierten Mischsystem ist ein Trennsystem gemeint. Es wird eine Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgenommen. Das Oberflächenwasser sowie Überläufe von Zisternen werden in den Vorfluter eingeleitet, lediglich das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt.

Im Zuge der Erschließung wird die Leistungsfähigkeit der Kläranlage überprüft und betrachtet.

Eine Änderung am Planentwurf ist nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend der obigen Ausführungen ergänzt.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

In den Hinweisen des Bebauungsplanes bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird lediglich empfohlen das anfallende Regenwasser in Zisternen zu fassen und ggf. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Diese Vorgaben sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedoch nicht ausreichend.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. In der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass eine Versickerung nach Anwohnerangaben nicht möglich sei. Dies ist zunächst in einem Bodengutachten zu prüfen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist vorzuschreiben, dass auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser zunächst in Zisternen zur privaten Nutzung zu sammeln und überschüssiges Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern ist. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Einer Einleitung des Regenwassers in die Mischwasserkanalisation kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende bei den Hinweisen ist unter der Überschrift „Regenwassernutzung“ der Passus enthalten „Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der

Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen“.

Ergänzend wird angefügt: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen dabei beachtet werden. Beim Landratsamt Miltenberg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen.“

Eine Festsetzung nach § 9 BauGB zur Regenwassernutzung mit Zisternen und Gartenbewässerung ist nicht möglich, da es hier an den städtebaulichen Gründen, also dem notwendigen bodenrechtlichen Bezug fehlt. Dies wurde mit dem Landratsamt geklärt.

Nach Absprache mit dem Landratsamt ist die folgende Festsetzung zur Regenwassernutzung möglich, die neu in die Legende eingefügt wird: „Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten (sh. auch Hinweis zur Regenwassernutzung).“ Bei den Hinweisen zur Regenwassernutzung wird ein Hinweis auf die Festsetzung zur Versickerung angebracht.

In der Begründung ist ausgeführt, dass eine Versickerung im betroffenen Bereich nach den Erfahrungen der Anwohner nur schwerlich möglich ist. Es wird nicht festgestellt, dass eine solche nicht möglich ist. Ob versickert werden kann oder nicht, wird ein für den Ausbau der Straße geplantes Bodengutachten zeigen. Vorgesehen ist, im Bereich der Straße und im Bereich der oberen und unteren Baufelder je eine Bohrung vorzunehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 09.08.18:

Durch die geplante Maßnahme wird der in Schippach verbliebene landwirtschaftliche Betrieb Streun bei seinen wirtschaftlichen Aktivitäten nicht eingeschränkt. Der Betrieb Streun betreibt Milchviehhaltung, damit ist mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen.

Im Umgriff des neuen Baugebietes befinden sich Acker- und Wiesenflächen, die auch mit organischen Düngern (Gülle und Mist) gedüngt werden. Auch hierbei entstehen unvermeidliche Geruchs- und Lärmemissionen.

Um Konflikte mit der Landwirtschaft erst gar nicht entstehen zu lassen, bitten wir darum, die Bauherren im neuen Baugebiet darauf hinzuweisen, dass das Wohnen auf dem Land natürlicherweise gelegentlich mit ländlichen Gerüchen verbunden ist; diese sind unvermeidlich und hinzunehmen.

Wir empfehlen, diesen Hinweis in den Kaufvertrag und die Baugenehmigung aufzunehmen.

Ansonsten hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt gegen die geplante Maßnahme keine Einwände.

Abwägungsentscheidung:

In der Legende wird bei den Hinweisen unter dem Punkt „Landwirtschaftliche Nutzung“ bereits auf den landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen: „Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.Nr. 15 Gemarkung Schippach, ist gegebenenfalls mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen“.

Der Satz „Von den umliegenden Acker- und Wiesenflächen ist durch die Verwendung von organischem Dünger (Gülle und Mist) gegebenenfalls mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen“ wird noch angefügt.

Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 13.08.18:

Aufgrund hoher Nachfrage plant die Stadt Miltenberg die Ausweisung von 8 Bauplätzen für Wohnungen mit maximal 3 Geschossen auf folgenden Flurnummern der Gemarkung Schippach: 150/9, 150/10, 156/3, 156/4, 156/5, 156/7, 156/12 und Teilbereiche der Fl.Nrn. 156/6, 156/8 und 156/9. Hierzu soll der Bebauungsplan „Bergäcker-Schippach“ erweitert werden. Derzeit befinden sich Wiesen- und Ackerflächen auf den betroffenen Grundstücken. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

1. Siedlungsstruktur:

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gem. Ziel B II 1.8 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll sich die Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Gem. Ziel B II 2.2 RP1 sollen neue Bauflächen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen.

Gem. den Ausführungen in der Begründung sind im Innenbereich des Stadtteils Schippach keine bedeutenden Leerstände zu verzeichnen. Eine im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) erstellte Erhebung zu den Baulücken durch das Büro Planwerk im März 2015 habe im Stadtteil nur eine klassische Baulücke ergeben. Es seien lediglich vier Wohngebäude mit Leerstandsrisiko ausgemacht worden. Eine Befragung der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft habe keinen Rücklauf ergeben. Aktuell stehe nur ein Gebäude leer.

Das Sachgebiet „Städtebau“ erhebt keine Einwendungen. Die Ausweisung von 8 Bauplätzen sei im Sinne der organischen Siedlungsentwicklung gerade noch vertretbar.

Vor dem Hintergrund der o.g. Festlegungen und den Ausführungen in der Begründung, aus denen hervorgeht, dass Potenziale der Innenentwicklung quasi nicht zur Verfügung stehen, schließt sich die höhere Landesplanungsbehörde dieser Einschätzung an und erhebt im Hinblick auf die Siedlungsstruktur keine Einwände.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Landschaftsschutzgebiet und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:

Der Umgriff führt am südwestlichen Rand teilweise durch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald (bisher Schutzzone NP Bayerischer Odenwald). Gem. Karte 3 "Landschaft und Erholung" RP1 liegt das Plangebiet auch an gleicher Stelle randlich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb Naturschutzflächen.

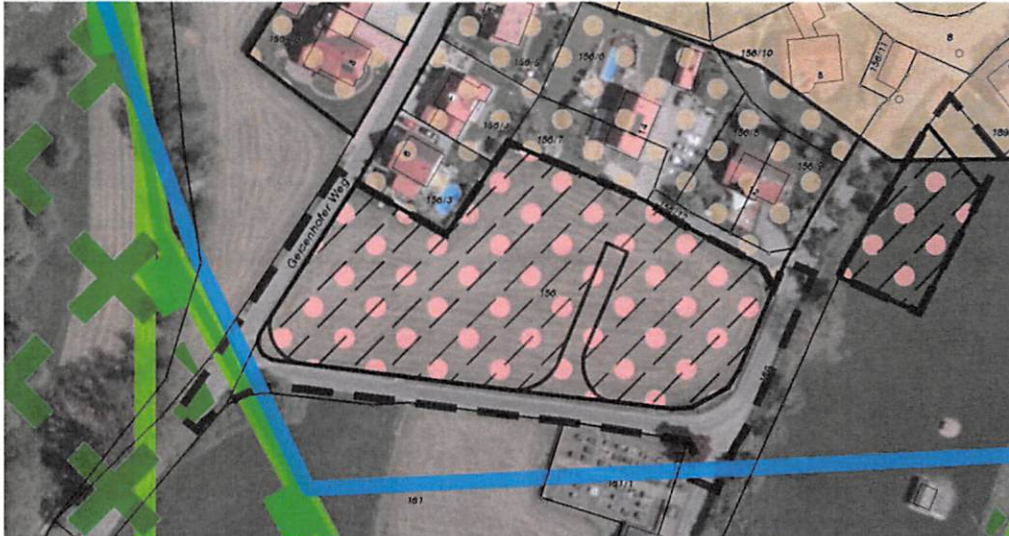


Abbildung: Auszug aus dem Raumordnungskataster mit Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald, Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie Wasserversorgungsleitung der Ertfalgruppe

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP, Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG), hier kommt diesen Belangen ein besonderes Gewicht zu (Ziel B I 2.1 RP1).

Somit bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die dann zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände zu den Planungen erheben.

Abwägungsentscheidung:

Das Sachgebiet Naturschutz am Landratsamt Miltenberg hat keine Einwendungen erhoben bzw. Auflagen formuliert (sh. Stellungnahme des Landratsamtes). Änderungen am Planentwurf sind daher nicht erforderlich.

3. Hinweise

Am südwestlichen Rand führt eine Wasserversorgungsleitung der Ertfalgruppe durch den Bereich des Bebauungsplans (vergl. blaue Linie der Abbildung).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt bzw. des Zweckverbandes Ertfalgruppe. Einwendungen wurden bezüglich der Wasserversorgungsleitung nicht vorgetragen. Die Versorgungsleitung wird aber nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Anmerkung: Bei der Überarbeitung des Planentwurfes wurde deutlich, dass dem Zweckverband Ertfalgruppe sowie der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt keine Wasserversorgungsleitung an der angegebenen Stelle bekannt ist. Daher wird auf einen nachrichtlichen Eintrag im Plan verzichtet.

Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Region 1, Schreiben vom 20.08.18:

Aufgrund hoher Nachfrage plant die Stadt Miltenberg die Ausweisung von 8 Bauplätzen für Wohnungen mit maximal 3 Geschossen auf folgenden Flurnummern der Gemarkung Schippach: 150/9, 150/10, 156/3, 156/4, 156/5, 156/7, 156/12 und Teilbereiche der Fl.Nrn. 156/6, 156/8 und 156/9. Hierzu soll der Bebauungsplan „Bergäcker-Schippach“ erweitert werden. Derzeit befinden sich Wiesen- und Ackerflächen auf den betroffenen Grundstücken. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

1. Siedlungsstruktur:

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gem. Ziel B II 1.8 RP1 soll sich die Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Gem. Ziel B II 2.2 RP1 sollen neue Bauflächen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen.

Gem. den Ausführungen in der Begründung sind im Innenbereich des Stadtteils Schippach keine bedeutenden Leerstände zu verzeichnen. Eine im Rahmen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) erstellte Erhebung zu den Baulücken durch das Büro Planwerk im März 2015 habe im Stadtteil nur eine klassische Baulücke ergeben. Es seien lediglich vier Wohngebäude mit Leerstandsrisiko ausgemacht worden. Eine Befragung der Eigentümer zur Verkaufsbereitschaft habe keinen Rücklauf ergeben. Aktuell stehe nur ein Gebäude leer.

Vor dem Hintergrund der o.g. Festlegungen und den Ausführungen in der Begründung, aus denen hervorgeht, dass Potenziale der Innenentwicklung quasi nicht zur Verfügung stehen, sieht der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain die Ausweisung von 8 Bauplätzen im Sinne der organischen Siedlungsentwicklung gerade noch als vertretbar an und erhebt im Hinblick auf die Siedlungsstruktur keine Einwände.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Landschaftsschutzgebiet und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:

Der Umgriff führt am südwestlichen Rand teilweise durch das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald (bisher Schutzzone NP Bayerischer Odenwald). Gem. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Bayer. Untermain (RP1) liegt das Plangebiet auch an gleicher Stelle randlich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb Naturschutzflächen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP, Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG), hier kommt diesen Belangen ein besonderes Gewicht zu (Ziel B I 2.1 RP1).

Somit bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die dann zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände zu den Planungen erheben.

Abwägungsentscheidung:

Das Sachgebiet Naturschutz am Landratsamt Miltenberg hat keine Einwendungen erhoben bzw. Auflagen formuliert (sh. Stellungnahme des Landratsamtes). Änderungen am Planentwurf sind daher nicht erforderlich.

3. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 23.08.18:

Sachverhalt

Aufgrund von Nachfragen nach Bauplätzen in Schippach, insbesondere auch von Schippacher Bürgern, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Februar 2018 einen Beschluss zu Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 (Teilfläche), Gemarkung Schippach, getroffen. Die Erweiterungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Berichtigung umfasst eine größere Fläche als der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“. Der Bereich der als Dorfgebiet im Entwurf der Berichtigung dargestellt wurde, muss aus dem Geltungsbereich der Berichtigung herausgenommen werden, da sich die Änderung dieses Bereiches nicht auf die Rechtsgrundlage des § 13b BauGB stützt. Dieser Bereich stützt sich laut dem Anpassungsvermerk auf § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz und ist nicht Gegenstand dieses Erweiterungsverfahrens. Mit der Regierung von Unterfranken wurde laut Begründung (Seite 2, Abs. 1) im Jahr 1996 vereinbart, die Anpassung mit der Neuzeichnung des gesamten Flächennutzungsplanes vorzunehmen, welche bisher nicht erfolgt sei. Eine Verknüpfung der damaligen Änderung mit dieser Berichtigung ist nicht möglich, da nur für den Bereich, der nach § 13b BauGB überplant wird, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von der grundsätzlichen Genehmigungspflicht des Flächennutzungsplanes § 6 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Für die damalige Änderung muss daher entweder ein separates Änderungsverfahren durchgeführt werden, oder diese Änderung an ein Änderungsverfahren gekoppelt werden, welches nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Wir bitten daher, den Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes um den Bereich des Dorfgebietes zu reduzieren.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13b BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ - „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

Wir bitten, die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.

Für den Verfahrensvermerk zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes bitten wir folgende Formulierung zu übernehmen:

"Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat am ... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker-Schippach“ zu berichtigen. Dies erfolgt auf-grund des beschleunigten Verfahrens der Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker-Schippach“ gem. § 13b BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung ausführlich beschrieben ist. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Erweiterungsplanes „Bergäcker-Schippach“ angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann an gleichem Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie die Bebauungsplanerweiterung."

(Ausfertigung am ... (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Gemeinderates wurden am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der Plan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)"

Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanerweiterung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanerweiterung entnommene – ausgefertigte ! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen.

Abwägungsentscheidung:

Der Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird um den Bereich des Dorfgebietes reduziert. Die Berichtigung für diesen Bereich wird in einem späteren Verfahren vorgenommen.

Die Begründung wird im Hinblick auf die Darstellung „Vorher-Nachher“ entsprechend überarbeitet.

Der Verfahrensvermerk zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht der Formulierung, die auch beim Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Altes Krankenhaus“ (rechtskräftig 02.06.17) mit Berichtigung des FNP verwendet und nicht beanstandet wurde. Da bei Bauleitplanverfahren der Stadt ein einheitlicher Text angewendet werden soll, wird die Formulierung nicht verändert, zumal auch die inhaltliche Aussage der Formulierung die Gleiche ist.

Lediglich im ersten Absatz des Berichtigungsvermerks („Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 21.02.18 beschlossen, den Bebauungsplan „Schippach-Bergäcker“ um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 -Teilfläche- Gem. Schippach zu erweitern“) wird zu Klarstellung der Satzteil „und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen“ angebracht.

Der Hinweis zur Bekanntmachung und Ausfertigung der FNP-Berichtigung wird selbstverständlich beachtet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert wurde.

Abwägungsentscheidung:

Die Auflistung der Rechtsgrundlagen wird entsprechend berichtigt.

Name des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplanentwurf wird die Bezeichnung „Bergäcker-Schippach Erweiterung“ verwendet. Im Begründungstext wird jedoch meist die Bezeichnung „Schippach-Bergäcker“ verwendet, im Berichtigungsplan des Flächennutzungsplanes wiederum „Schippach-Bergäcker“ und dessen Erweiterung. Wir bitten hier eine einheitliche Bezeichnung der Bebauungsplanerweiterung zu wählen.

Abwägungsentscheidung:

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes lautet gem. dem Beschluss des Stadtrates vom 25.01.1995 „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach). Diese Bezeichnung wird nun einheitlich verwendet.

Feinsteuerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde als Art der baulichen Nutzung ein WA festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO kann die Gemeinde bestimmte Arten von Nutzungen die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, für nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festsetzen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt gewahrt, wenn z.B. die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung ist dahingehend zu überarbeiten, dass die genaue Rechtsgrundlage der Feinsteuerung anzugeben ist. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Anlagen für Verwaltung (Nr. 3) sowie die Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Abwägungsentscheidung:

Die sinngemäß bereits so in der Legende enthaltene Festsetzung wird entsprechend umformuliert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Garagen

Die Ausweisung einer Fläche für die Garage innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstücks 8 ist nicht eindeutig. Sofern hier eine Integration der Garage in den Hauptbaukörper festgesetzt werden soll, müsste eine zusätzliche textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausweisung der Garagenfläche ist eindeutig, da lt. Legende („Garagen/Stellplätze“ bei „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) festgesetzt ist, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Planteil ist die Fläche für Garagen innerhalb der Baugrenzen eingetragen. Eine Integration in den Hauptbaukörper ist möglich, soll aber nicht ausdrücklich festgesetzt werden.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Hinsicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

1. Die Grünfestsetzung (Neupflanzung von drei Bäumen) des noch rechtskräftigen B-Planes „Bergäcker“ ist in der neuen Planung hinsichtlich der 3 Neuanpflanzungen nördlich der Straße am „Lindenbaum“ zu berücksichtigen.
2. Die konfliktvermeidenden Maßnahmenvorschläge und die ggf. notwendigen CEF-Maßnahmen des Planungsbüros ÖAW sind zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Die Neuanpflanzungen werden wieder in den Planentwurf eingetragen.

Die durch das Büro ÖAW aufgezeigten Maßnahmenvorschläge/CEF-Maßnahme sind bereits in der Legende enthalten.

C) Immissions- und Bodenschutz

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Schippach-Bergäcker“ soll um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 (Teilfläche) am südlichen Ortsrand des Stadtteils Schippach mit Anpassung des Flächennutzungsplanes erweitert werden. Auf den genannten Flächen soll ein allgemeines Wohngebiet mit 8 Bauplätzen ausgewiesen werden. Nördlich des Plangebietes schließen sich als Dorfgebiet ausgewiesene Flächen an.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sind landwirtschaftliche Nutzungen im Stadtteil Schippach nur noch vereinzelt vorhanden. So gibt es noch einen Landwirt mit Viehhaltung im Bereich der Flur-Nr. 15 Gemarkung Schippach (Miltenberger Str. 18) mit einem Abstand (ab Grundstücksgrenze) von über 165 m zu den Baugebieten. Ansonsten sind im Bereich um den Erweiterungsplan nach Wissen der Stadt keine erwerbsmäßigen Tierhaltungen vorhanden. Die Grundstücke rund um die Geltungsbereiche werden als Wiesen- und Ackerflächen genutzt.

Östlich und südöstlich des geplanten Vorhabens befinden sich in einem Abstand von mindestens 1275 m 5 Windräder. Gemäß den vorliegenden Schallberechnungen zu den Windrädern können in dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten werden.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die geplante Bebauungsplanerweiterung keine nennenswerten Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage zu den Windrädern wird in die Begründung übernommen.

Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 156, 189) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem 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 diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Erweiterung des Bebauungsplans „Bergäcker-Schippach“ mit Anpassung des Flächennutzungsplans somit keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg.

E) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt nicht vor.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zur Aktennotiz des Sachgebietes Entwässerung zum Gespräch mit dem Kreisbrandrat.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen vom 18. Juli 2018 Einverständnis.

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

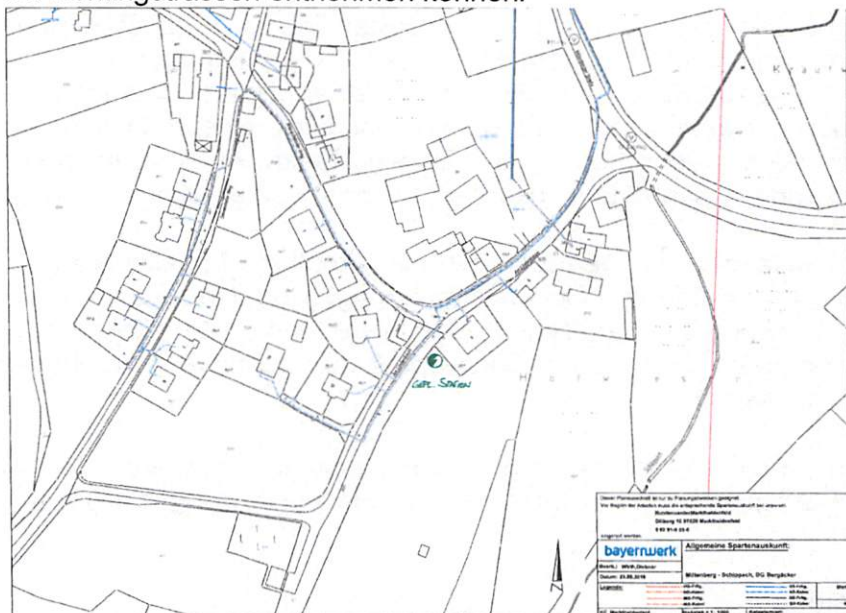
Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen. Sonstige von Seiten des Gesundheitsamtes zu vertretende Belange werden aktuell nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.08.18:

In der Straße „Am Lindenbaum“ verlaufen 0,4-k-V-Niederspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, aus der Sie die Lage der Leitungstrassen entnehmen können:



Für den richtigen Verlauf der Leitungssachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf unser Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen (*Anmerkung: Das Merkblatt liegt dem Schreiben bei*).

Weiterhin bitten wir Sie, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Für eine zukunftssichere Versorgung mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Transformatorenstation (Flächenbedarf je 6x7m) notwendig. Wir bitten Sie bei der weiteren Ausarbeitung diesen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 6. Erschließung) und in den Planunterlagen mit aufzunehmen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Leitungen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern des späteren Ausbaus. Es wird aber dennoch in der Rubrik „Hinweise“ eine Anmerkung zu den vorhandenen Leitungen eingetragen.

Trafostation: Ein Hinweis bezüglich der notwendigen Trafostation wird in die Begründung aufgenommen. Die genaue Lage wird jedoch erst in der Ausbauphase festgelegt. Der im Plan der Bayernwerk GmbH eingetragene Standort ist nicht möglich. Dort ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche vorgesehen.

Keine Einwendungen erhoben haben: PLEdoc GmbH (Ferngas Netzgesellschaft mbH) Essen, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Gemeinde Eichenbühl, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, AZV Main-Mud.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Forstabteilung, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt.

Durch die Beschlusslage in der Sitzung vom 05.09.18 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan:

Planteil

- Eintrag neu gebildetes Grundstück Flurnummer 189/2 Gem. Schippach.
- Eintrag vorhandener Wegseitengraben
- Eintrag der drei Neuanpflanzungen aus dem rechtskräftigen BPlan im Bereich der Parzellen Nrn. 6 + 7

Legende

- Änderung Beschreibung WA „Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), die Anlagen für Verwaltung (Nr. 3) sowie die Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
- Eintrag Wegseitengraben bei „Planzeichen als Hinweise“
- Neuer Eintrag „Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten (sh. auch Hinweis zur Regenwassernutzung)“.
- Neues Zeichen für Neuanpflanzungen mit der Beschreibung „neu zu pflanzende Bäume“ bei „Festsetzungen Grünordnungsplan“.

Hinweise

- Neuer Eintrag „Wasserversorgung: Das Baugebiet befindet sich im Randbereich der Trinkwasserversorgung. Aufgrund der Höhenlage und der möglichen Gebäudehöhen bewegt sich der Druck der zu erstellenden Trinkwasserversorgung an den Hochpunkten in einem kritischen Bereich. Sollte der Druck für die jeweilige Gebäudetechnik nicht ausreichen, so müssen private Druckerhöhungsanlagen auf Kosten der Betreiber (Eigentümer) eingebaut werden.“
- Neuer Eintrag „Gewässer und Wasserabfluss: Ca. 100 m östlich der Fl.Nr. 189/2 verläuft das Gewässer III. Ordnung „Schippach“. Ein Überschwemmungsgebiet ist hierfür nicht festgesetzt bzw. vorläufig gesichert. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist bei Starkniederschlag mit einem breitflächigem Abfluss bergseitig der Bauplätze zu rechnen. Am Rande des Baugebiets entwässert ein Wegseitengraben (sh. Eintrag im Planteil). Ein Überschwemmungsgebiet für den Graben existiert nicht. Erforderliche Maßnahmen zum Graben und Einzugsbereich werden mit der Ausbaumaßnahme festgelegt.“
- Ergänzung beim Hinweis „Regenwassernutzung“: „(sh. auch Festsetzung zum Niederschlagswasser). Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-

verordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen dabei beachtet werden. Beim Landratsamt Miltenberg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen.“

- Ergänzung beim Hinweis „Landwirtschaftliche Nutzung“: „Von den umliegenden Acker- und Wiesenflächen ist durch die Verwendung von organischem Dünger (Gülle und Mist) gegebenenfalls mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen.“
- Neuer Eintrag „Stromversorgung: In der Straße „Am Lindenbaum“ verlaufen 0,4-k-V-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.“

Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

- Änderung bei Nr. 3 Bayer. Bauordnung: „zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)“
- Änderung des Titels: „Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) – Erweiterung“
- Änderung im ersten Absatz der Verfahrensvermerke: „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach).

Anlage zur Begründung (Berichtigung FNP)

- Herausnahme des Dorfgebiets in Plan und Legende bei „nachher“:
- Änderung Überschrift der Legende „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach)
- Herausnahme des Absatz zur MD-Beschreibung im Titel
- Herausnahme des gesamten Abschnitts „Anpassungsvermerk“
- Ergänzung im ersten Absatz des Berichtigungsvermerks: „Der Stadtrat hat ... zu erweitern und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen“

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung vom 05.09.18 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 05.09.18 wird das Verfahren nach entsprechender Überarbeitung der Planung und Begründung mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 13b + § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 09.10.18 bis einschl. 23.10.18 öffentlich aus. Da es sich bereits um die zweite Beteiligung handelt, wird eine Fristverlängerung nicht für notwendig erachtet.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 26.09.18 durch Aushang an der Amtstafel am 01.10.18 und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen ab 09.10.18 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.09.18 zur Stellungnahme bis 23.10.18 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg in Obernburg, Deutsche Telekom AG Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Vodavone Kabel Deutschland GmbH München, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser/Bodenschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brand-schutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, VG Ertal Zweckverband Ertalgruppe Bürgstadt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Gemeinde Eichenbühl und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden nach § 13b+a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Die zur Beteiligung nach § 13b + § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 05.11.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Seitens der **Bürger** gingen **keine Stellungnahmen** ein:

Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 09.10.18:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Erweiterung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes "Bergäcker" (Stadtteil Schippach) haben wir bereits mit Schreiben vom 06.08.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 06.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.10.18:

Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 23.08.18, das in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzt und somit Teil dieser Stellungnahme ist.

Bezüglich des Standortes der geplanten Transformatorenstation möchten wir Sie bitten, uns zeitnah in die weitere Planung einzubeziehen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 23.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz AG zum Standort der Trafostation wird im Zuge der Baumaßnahme selbstverständlich erfolgen.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 15.10.18:

Sachverhalt

Aufgrund von Nachfragen nach Bauplätzen im Stadtteil Schippach, insbesondere auch von Schippacher Bürgern, hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 21. Februar 2018 einen Beschluss zu Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 (Teilfläche), Gemarkung Schippach, getroffen. Die Erweiterungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Der Entwurf zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“, Stadtteil Schippach, musste nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt werden, somit ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Mit Schreiben vom 26. September 2018 wurde das Landratsamt Miltenberg erneut um Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB bis spätestens 23. Oktober 2018 gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“, Stadtteil Schippach, besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Garagen

Die in der Stellungnahme vom 23. August 2018 aufgeworfene Frage, ob für das Baugrundstück "8" die Integration der Garage in das Wohngebäude festgesetzt werden soll, wurde in der Begründung hinreichend beantwortet, sodass eine Ergänzung des Entwurfs nicht erforderlich ist.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Vollgeschosse

Im Zusammenhang mit dem inzwischen vorliegenden Bauantrag für das Grundstück Fl.Nr. 189/2 ergaben sich Fragen zur Festsetzung der Vollgeschosse U+E+D. Zur eindeutigen Handhabung der Festsetzung wird angeregt, die Ergänzung einer zeichnerischen Darstellung im Textteil, wie sie beim ursprünglichen Bebauungsplan „Bergäcker“ enthalten ist, vorzunehmen.

Abwägungsentscheidung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird zur eindeutigen Klarstellung die Beschreibung der Vollgeschosse in der Legende überarbeitet.

Beschrieben wird nach wie vor „U+E+D“. Angefügt werden eine klarstellende Skizze und die Anmerkung, dass diese Ausführung für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach

gilt. Zusätzlich beschrieben wird „U+E+1“ mit einer klarstellenden Skizze und der Anmerkung, dass diese Ausführung für Gebäude mit Zeltdach gilt.

Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Verfahrensvermerke

Im Berichtigungsvermerk zum Flächennutzungsplan ist der Ausfertigungsvermerk vor dem Rechtskraftvermerk zu platzieren. Mit dem Ausfertigungsvermerk wird dokumentiert und bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplans mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates identisch ist und der Bauleitplan noch vor der öffentlichen Bekanntmachung als Satzung ausgefertigt wurde. Der Ausfertigungsvermerk muss daher vor dem Bekanntmachungsvermerk angebracht werden. Siehe hierzu auch die Planungshilfen für die Bauleitplanung 16/17, auf Seite 183, Ziffer 8.

Im Verfahrensvermerk zum Bebauungsplan „Bergäcker“, Stadtteil Schippach – Erweiterung hat sich in Satz 1 ein Tippfehler eingeschlichen. Es muss richtig heißen:

„... die Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) beschlossen.“

Wir bitten um Berichtigung.

Abwägungsentscheidung:

Diese redaktionellen Berichtigungen werden vorgenommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Laut Sitzungsniederschrift des städtischen Bauausschusses wurden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt und in den Planentwurf eingearbeitet. Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissions- und Bodenschutz

Mit der o.g. Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

D) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

E) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

F) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen vom 26. September 2018 Einverständnis. Auf die bereits ergangene Stellungnahme vom 23. August 2018 wird verwiesen und behält ihre Gültigkeit.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 23.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor. Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Schreiben Bayer. Bauernverband vom 18.10.18:

Nach der Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes „Bergäcker“ im Stadtteil Schippach plant die Stadt Miltenberg das vorhandene Baugebiet „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach), welches als Dorfgebiet ausgewiesen ist, zu erweitern und aufgrund – so die Begründung zum Bebauungsplan – verstärkter Nachfragen nach Bauplätzen, insbesondere auch von Schippacher Bürgern nun im Anschluss an das bisherige Dorfgebiet „Bergäcker“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen.

Wir weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet in Entfernung zu diesem von ca. 150 m ein Milchviehbetrieb befindet, von welchem Emissionen ausgehen. Daher ist vorliegend der Frage einer ordnungsgemäßen Klärung der emissionsrechtlichen Situation unter Berücksichtigung sämtlicher emittierender Faktoren, wie der angesprochenen Milchviehhaltung, aber auch hinsichtlich etwaiger Silage oder Mistlegen und Güllegruben etc. besondere Beachtung zu schenken. Hier ist unter Berücksichtigung aller emittierenden Fakten der Geruchsschwellenabstand durch den technischen Emissionsschutz zu klären und festzustellen, ob das geplante Wohngebiet (WA) innerhalb des Geruchsschwellenabstandes des landwirtschaftlichen Betriebes liegt.

Wird diese Frage bejaht, so kann das geplante Wohnbaugebiet nicht bzw. nicht in dem geplanten Umfang errichtet werden und müsste in seinem räumlichen Umfang soweit zurückgenommen werden, dass der Emissionsabstand (Geruchsschwellenabstand) zum landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb gewahrt bleibt und somit auch der Bestandsschutz dieses Betriebes unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes berücksichtigt wird.

Ansonsten ist darauf hinzuweisen, dass sich im direkten Umfeld des geplanten Wohnbaugebiets von landwirtschaftlichen Betrieben (vor Ort befinden sich im Ortsverband Schippach zwei Haupterwerbsbetriebe und drei Nebenerwerbsbetriebe) Grünland und Ackerland bewirtschaftet wird.

Dabei werden folgende Maßnahmen auf diesen Flächen durchgeführt:

- Festmistdüngung
- Gölledüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung.

Aufgrund dessen wird bei der Bewirtschaftung weiter von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen sein, so dass Konflikte mit der Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

Es wird daher angeregt, in der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich auf diese Situationen der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinzuweisen sowie darauf, dass solche landwirtschaftlichen Arbeiten Bestandsschutz im Sinne des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 GG) haben und somit von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Dies ist insbesondere deswegen wichtig, um späteren Streitigkeiten, sei es, dass diese außergerichtlich oder gerichtlich geführt werden, vorzubeugen. Leider zeigt die Erfahrung, dass gerade eine von außerhalb kommende Wohnbevölkerung, gegebenenfalls sogar aus der Stadt, die bisher mit Landwirtschaft nichts zu tun hatte, besonders empfindlich reagiert und das ein oder andere Mal dann auch auf zivilrechtlichen Kollisionskurs zur Landwirtschaft vor Ort geht, dies in dem irrümlichen Glauben, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft nicht hinnehmen zu müssen.

Die bestehende Straße zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Friedhof ist stark befahren und wird vor allem von landwirtschaftlichen Maschinen, insbesondere bei Transportfahrten, genutzt. Aufgrund der Steigung ist hier mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen.

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob hier tatsächlich – wie dies geplant ist – acht Bauplätze entstehen müssen. Wie wir von unserem Ortsobmann mitgeteilt bekommen haben, wird ein Bedarf von mehr als drei bis vier Bauplätzen aktuell nicht gesehen. Es stellt sich daher die Frage, ob es nicht sachgerechter ist, einen eventuell innerörtlich bestehenden Leerstand, z. B. durch eine bauliche Entwicklung des MD-Gebiets „Bergäcker“ zu nutzen, um dort Wohnbauvorhaben zu realisieren. Dann könnte eine weitere Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.

Schlussendlich ist noch darauf zu achten, dass es bei den benötigten Ausgleichsflächen nicht zu einem weiteren Flächenfraß zu Lasten der landwirtschaftlichen Betriebe kommt. Hier ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen gegebenenfalls auf für die Landwirtschaft schlechten Böden, die von einem geringeren wirtschaftlichen Interesse sind, erfolgen oder aber dass Ausgleichsflächen durch Blühstreifen oder auf andere Art und Weise ökologisch so erfolgen, dass auch eine weitere Inanspruchnahme von guten landwirtschaftlichen Böden verzichtet werden kann.

Der Aufstellung der Bauleitplanung kann daher nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile weitgehend ausgeräumt werden.

Abwägungsentscheidung:

Zunächst ist festzustellen, dass der Bayer. Bauernverband zur ersten Beteiligung der Behörden keine Stellungnahme abgegeben hat. Nun wird eine umfangreiche Stellungnahme vorgelegt, obwohl gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 05.09.18 zur zweiten Beteiligung entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes abgegeben werden können.

Zu den einzelnen Punkten:

Milchviehbetrieb in 150 m Entfernung sowie Grünland und Ackerbau – Hinweis im Bebauungsplan

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mit Schreiben vom 09.08.18 im Rahmen der ersten Beteiligung ausdrücklich erklärt, dass der in Schippach verbliebene landwirtschaftliche Betrieb in seinen wirtschaftlichen Aktivitäten durch die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt wird. Es wurde gebeten, einen Hinweis zu betriebsbedingten Geruchs- und Lärmemissionen durch diesen Betrieb als auch durch die im Umgriff des neuen Baugebietes befindlichen Acker- und Wiesenflächen, die auch mit organischen Düngern gedüngt werden, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur aktuellen Beteiligung wurde seitens des Amtes keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Miltenberg hat mit Schreiben vom 23.08.18 im Rahmen der ersten Beteiligung Stellung genommen und erklärt, dass keine nennenswerten Bedenken gegen die Planung bestehen. Auch in der Stellungnahme zur aktuellen Beteiligung vom 15.10.18 wurden keine Bedenken vorgetragen.

Wie der Begründung und auch der Legende zum Planentwurf zu entnehmen ist, wurden die erforderlichen Hinweise in den Planentwurf eingearbeitet, bzw. waren schon enthalten.

Weitere Änderungen am Planentwurf werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Zweifel an der Notwendigkeit von 8 Bauplätzen, innerörtliche Leerstände

Wie der Begründung zum Planentwurf unter Punkt 5 zu entnehmen ist, wurde die Frage der vorrangigen Nutzung von eventuellen Leerständen im Ortsbereich geprüft. Ermittelt wurde nur ein Leerstand, sodass die Erweiterung des Bebauungsplanes am Ortsrand positiv beurteilt wurde. Es handelt sich hier nicht um ein klassisches neues Baugebiet „auf der grünen Wiese“, sondern um eine Abrundung der am Ortsrand vorhandenen Bebauung.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Unterfranken hat im Rahmen der ersten Beteiligung keine Einwendungen zu diesem Punkt erhoben. Die Ausweisung von 8 Bauplätzen sei im Sinne der organischen Siedlungsentwicklung gerade noch vertretbar. Auch das Landratsamt Miltenberg hat in dieser Hinsicht keine Einwendungen vorgetragen.

Eine Änderung des Planentwurfes wird daher nicht erfolgen.

Ausgleichsflächen

Wie der Begründung zum Planentwurf unter Punkten 7 und 8 zu entnehmen ist, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Ausgleichflächen fallen demnach nicht an.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 26.10.18:

Mit Schreiben vom 09.08.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt bereits Stellung genommen zu Ihrem Vorhaben, den Bebauungsplan „Bergäcker-Schippach“ zu erweitern und parallel hierzu den Flächennutzungsplan anzupassen. Mit dem nun vorgelegten geänderten Bebauungsplanentwurf besteht grundsätzlich Einverständnis.

Folgende Punkte bezüglich der Änderungen möchten wir noch ergänzen:

1. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete und wild abfließendes Wasser

Der unmittelbar an die Baufelder angrenzende Wegseitengraben wurde in den nun vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Er soll ggf. im Zuge der Umsetzung verlegt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird noch einmal die Durchführung einer hydraulischen Berechnung des Grabens und die Ermittlung der Abflussmengen nahegelegt, um eine mögliche Gefährdung durch ein Starkniederschlagsereignis besser abschätzen zu können.

Auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser, wegen der Hanglage des Baugebiets, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weiterhin wird auch der Schippach (Gew. III) textlich erwähnt.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage im Bauausschuss vom 05.09.18 dargelegt, dass der vorhandene Wegseitengraben mit seinem Einzugsgebiet im Zuge der Ausbaumaßnahmen betrachtet wird. Dabei wird eine hydraulischen Berechnung und Ermittlung der Abflussmengen vorgenommen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass das anfallende Niederschlagswasser entweder zu versickern oder in den Schippach einzuleiten ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Sollte nur eine Einleitung in den Schippach möglich sein, so sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu beachten. Sofern die NWFreiV nicht greift, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Schippach beim Landratsamt Miltenberg beantragt werden.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Bestimmungen sind bereits in der Legende enthalten. Eine Prüfung der Abwasserbeseitigung erfolgt außerdem auch immer im Rahmen eines konkreten Bauantrags.

3. Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage erst im Zuge der Erschließung zu betrachten. Dies ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Die Überprüfung der Aufnahmefähigkeit der Kläranlage ist bereits vor der Erschließung zu klären und sicherzustellen. Gegebenenfalls ist hier die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen bzw. zu erweitern.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Wie mitgeteilt, wird die Leistungsfähigkeit der Kläranlage im Zuge der Erschließung betrachtet. Damit ist, wie am 29.10.18 telefonisch erläutert, gemeint, dass die Fläche im Antrag auf Verlängerung der Einleitungsgenehmigung für die Teichkläranlage Schippach berücksichtigt wird. Das Büro Arz ist derzeit dabei, die Antragsunterlagen für diesen Antrag zu erstellen und eine Überrechnung vorzunehmen.

4. Stellungnahme vom 09.08.18

Ansonsten gelten die Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 09.08.2018 unverändert weiter.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 09.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Keine Einwendungen erhoben haben: Vodafone Kabel Deutschland GmbH München, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, PLEdoc (Ferngas Netzgesellschaft mbH) Essen, Gemeinde Eichenbühl, AZV Main-Mud, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst, Zweckverband Ertalgruppe Bürgstadt, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München.

Durch die Beschlusslage in der Sitzung vom 05.11.18 ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan:

Legende

Überarbeitung der Festsetzungen zu den Vollgeschossen zur Klarstellung; Einarbeitung einer Beschreibung U+E+1 (bei Zeltdächern ohne Dachausbau) zusätzlich zur Beschreibung U+E+D (bei Sattel- und Walmdächer) zur Klarstellung

Verfahrensvermerke

Ausbesserung eines Schreibfehlers – Stadtteil Schippach statt Stadtteil Miltenberg

Anlage zur Begründung (Berichtigung FNP)

Berichtigung der Anordnung des Ausfertigungsvermerks und des Beschlussvermerks.

Begründung

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung vom 05.11.18 unter Einbeziehung der o.g. Punkte überarbeitet.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 05.11.18 wird das Verfahren nach entsprechender Überarbeitung der Planung und Begründung mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 13b + § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Anlage liegen in der Zeit vom 21.01.19 bis einschl. 05.02.19 öffentlich aus. Da es sich bereits um die dritte Beteiligung handelt, wird eine Fristverlängerung nicht für notwendig erachtet.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 08.01.19 durch Aushang an der Amtstafel am 11.01.19 und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen ab 21.01.19 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 08.01.19 zur Stellungnahme bis 05.02.19 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg in

Obernburg, Deutsche Telekom AG Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Vodavone Kabel Deutschland GmbH München, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser/Bodenschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/Brand-schutzdienststelle, PLEdoc GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, VG Ertal Zweckverband Ertalgruppe Bürgstadt, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Gemeinde Eichenbühl und die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Entwässerung und Forst.

Gleichzeitig werden die zur zweiten Beteiligung der Behörden nach § 13b+a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Die zur dritten Beteiligung nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 19.02.19 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden.

Seitens der **Bürger** wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 29.01.19

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat am 04.10.18 zu der Maßnahme Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 04.10.18 lag im Stadtbauamt nicht vor. Auf Nachfrage hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten per Mail vom 01.02.19 folgendes mitgeteilt: „Unsere Stellungnahme von 04.10.2018 ist gleichlautend mit der vom 09.08.2018. Allerdings liegt das Antwortschreiben vom 26.09.2018 nicht vor. Wenn sich durch Ihr Antwortschreiben gravierende, unseren Aufgabenbereich betreffende Änderungen im Vergleich zur ersten Beteiligung ergeben sollten, lassen Sie uns das wissen. Dann prüfen wir erneut und nehmen nochmals Stellung. Die Unterlagen der dritten Beteiligung haben aus unserer Sicht keine grundsätzlich neuen Aspekte im Vergleich zu den ersten beiden Beteiligungen ergeben.“

Mit dem Schreiben zur zweiten Beteiligung vom 26.09.18 wurde dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Abwägungsentscheidung aus dem Bauausschuss vom 05.09.18 zum Schreiben vom 09.08.18 mitgeteilt. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde das Antwortschreiben vom 26.09.18 am 04.02.19 per Mail nochmals übermittelt. Per Mail vom 04.02.19 teilte das Amt daraufhin mit: „Wir sehen unsere Anliegen entsprechend berücksichtigt; eine weitere Stellungnahme ist damit nicht erforderlich.“

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Abwasserzweckverband Main-Mud, E-Mail vom 17.01.19:

Der Verband hat keine Einwendungen, weil das Abwasser aus Schippach in der eigenen Kläranlage gereinigt wird. Es ist aber sicherlich bekannt, dass die Kläranlage bei ca. 80% Fremdwasser von der Abwassermenge her voll ausgelastet ist.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Kläranlage im Zuge der Erschließung überprüft wird.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 22.01.19:

Wir beziehen uns auf unsere Schreiben vom 23.08.18 und 09.10.18 die in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzen und somit Teil dieser Stellungnahme sind.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahmen vom 23.08.18 und 09.10.18 wurden in den Sitzungen vom 05.09.18 und 05.11.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 21.01.19:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes "Bergäcker" (Stadtteil Schippach) haben wir bereits mit Schreiben vom 06.08.2018 sowie 09.10.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 06.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18, die Stellungnahme vom 09.10.18 in der Sitzung vom 05.11.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor.

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Ertfalgruppe sowie Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 21.01.19:

Wasser- und Stromversorgung: Keine Änderungen zur letzten Stellungnahme vom 02.08.18.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme vom 02.08.18 wurde in der Sitzung vom 05.09.18 abschließend behandelt und abgewogen. Diese Abwägungsentscheidung gilt nach wie vor (Eintrag eines Hinweises in der Legende).

Änderungen am Planentwurf ergeben sich nicht.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 29.01.19:

Sachverhalt: Aufgrund von Nachfragen nach Bauplätzen im Stadtteil Schippach, insbesondere auch von Schippacher Bürgern, hat der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 21.02.18 einen Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ um die Grundstücke Fl.Nrn. 156 und 189 (Teilfläche) Gemarkung Schippach getroffen. Die Erweiterungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

Der Entwurf zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ Stadtteil Schippach musste nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt werden, somit ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Mit Schreiben vom 08.01.19 wurde das Landratsamt Miltenberg erneut um Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB bis spätestens 05.02.19 gebeten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird: Die erforderliche Klarstellung für die Zulassung des Gebäudetyps U+E+I (bei Errichtung eines flachgeneigten Zeldachs ohne Ausbau) neben der Bebauung U+E+D wurde ergänzt.

Es wird jedoch für erforderlich gehalten, diese beiden Typen auch in der Nutzungsschablone anzugeben oder im Textteil den Hinweis zu ergänzen, dass im gesamten Gebiet der Erweiterung beide Bauformen zulässig sind.

Die beteiligten Fachstellen im Landratsamt Miltenberg haben keine weiteren Bedenken geäußert.

Abwägungsentscheidung:

Zur Klarstellung wird die Nutzungsschablone (Legende + Planteil) entsprechend ergänzt. Dies stellt nach Absprache mit dem Landratsamt eine redaktionelle Ergänzung dar, die keine erneute Auslegung erforderlich macht.

Keine Einwendungen erhoben haben: Höhere Landesplanungsbehörde Regierung von Unterfranken Würzburg, PLEdoc GmbH Essen (Ferngas Netzgesellschaft mbH), Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Gemeinde Eichenbühl, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Sachgebiet Ordnungsamt.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg in Obernburg, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Bayer. Bauernverband Würzburg, Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Forst.

Der Bauausschuss beschließt die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bergäcker“ (Stadtteil Schippach) in der Fassung vom 06.12.18 mit der redaktionellen Ergänzung bei der Nutzungsschablone in der Legende und im Planteil in der Sitzung vom 19.02.19 schließlich als Satzung.

Die zur dritten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden beantwortet. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage vom 19.02.19 ergänzt.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am 29.04.2019 in Kraft treten.

Stadt Miltenberg, 18.07.2018
ergänzt am 26.09.2018, am 08.01.2019
und am 24.04.2019



Demel, 1. Bürgermeister



Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Bewertung der Planung der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW vom Januar 2018

Anlage 2: Plan zur Anpassung des Flächennutzungsplanes vom 21.09.18