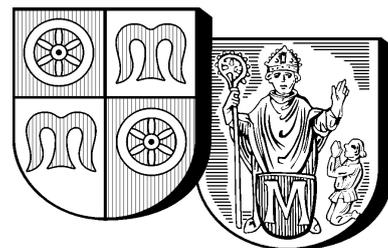

Stadt Miltenberg



**Bebauungsplan
„Gartenstraße-Jahnstraße“**

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

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

(Veröffentlichung vom 03.06.-17.06.24)

ENTWURF
Stand: 23.05.2024

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

1) Anlass und Erfordernis der Planänderung

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

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

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

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

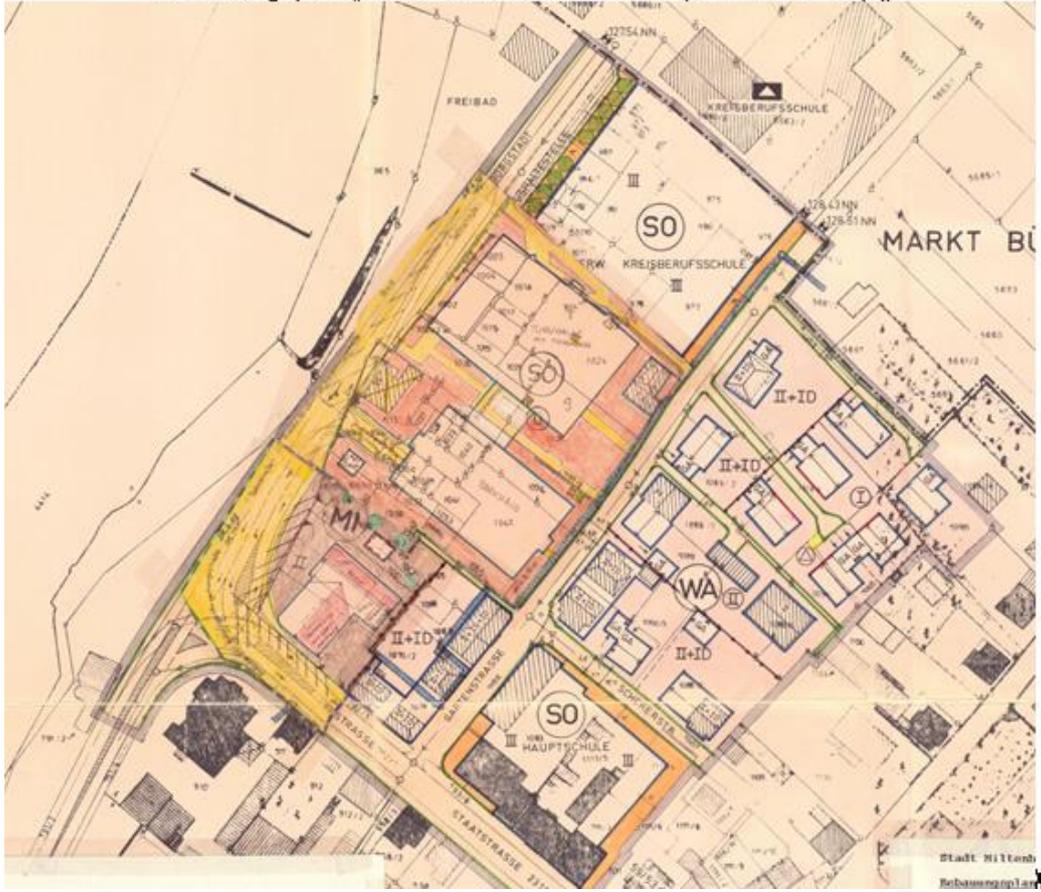
Nach weiteren Eigentumsänderungen im betroffenen Bereich und länger andauernden Verhandlungen zwischen den Privateigentümern hat sich ein Kompromiss für die Neuordnung der Erschließung und der Baurechte ergeben, der ohne die bisher eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen auskommt. Es können stattdessen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

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

2) Planungsrechtliche Situation

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

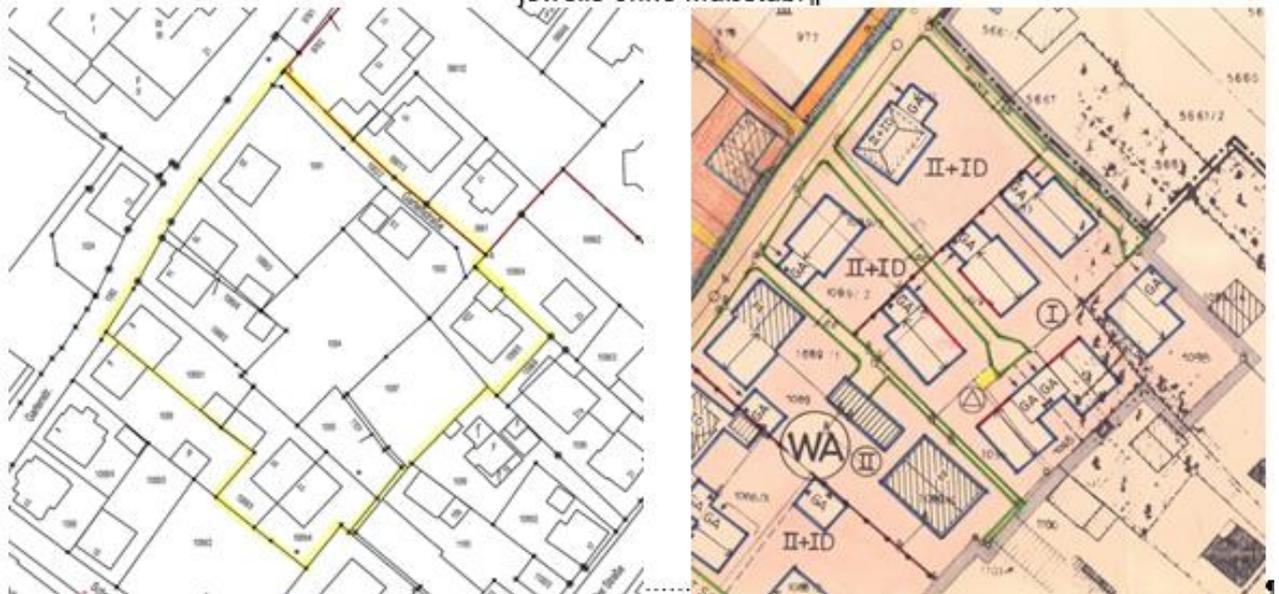
Bebauungsplan „Gartenstraße-Jahnstraße“ (ohne Maßstab) ¶



3) Beschreibung des Planungsgebietes

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

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

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

1. Geltungsbereich der Planänderung

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

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

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

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



2. Art der baulichen Nutzung

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

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

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



Für alle Bereiche wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Angedacht ist seitens des Eigentümers eventuell eine zum Weinbaubetrieb gehörende Abstellhalle. Da die Räumlichkeiten im Hauptsitz Bürgstädter Str. 21 sehr begrenzt sind, soll zusätzlicher Abstellraum in einer Größenordnung von 200-250 m² ermöglicht werden. Bei einer Grundstücksgröße von etwa 700 m² und einer zulässigen GRZ von 0,4 wäre dies grundsätzlich denkbar (700 m² x 0,4 = 280 m²).

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

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

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

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

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

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Grundstück Fl.Nr. 1094 wurde die Einhaltung der Grundflächenzahl aufgrund des konkret vorliegenden Antrags der Grundstückseigentümer geprüft. Nach der Berechnung des beauftragten Planungsbüros kann die Grundflächenzahl von 0,4 (bzw. 0,6 gemäß § 19 Abs.

4 BauNVO) für beide Baurechte sowohl bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche als auch bezogen auf eine eventuelle Aufteilung in zwei Teilgrundstücke eingehalten werden.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für den Bereich des WA 2 mit drei möglichen Vollgeschossen auf 1,2 festgesetzt. Für die Bereiche WA 1,3 und 4 wird eine GFZ von 0,8 eingetragen, da hier nur zwei Vollgeschosse möglich sind. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Staffelung der GFZ nach Anzahl der Vollgeschosse entsprach der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden BauNVO in der Fassung 1968.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird - wie bisher auch - die offene Bauweise.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500 m² wird für den Änderungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

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

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

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

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

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

Da im WA Stellplätze nur für den aus der zulässigen Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, wird ausdrücklich geregelt, dass die Stellplätze im Bereich des WA 3 auf Fl.Nr. 1095 der Bebauung auf Fl.Nr. 1100 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet sind.

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

6. Anzahl der Wohneinheiten

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

7. Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

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

8. Festsetzungen zur Grünordnung und aus artenschutzrechtlicher Prüfung

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

Festgesetzt wird, dass vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren sind (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Fl.Nr. 1094 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme I:

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

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

Maßnahme II:

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

Maßnahme III:

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

Maßnahme IV:

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

Baum Nr. 1054, Standort 1, 49.668320, 9.270201

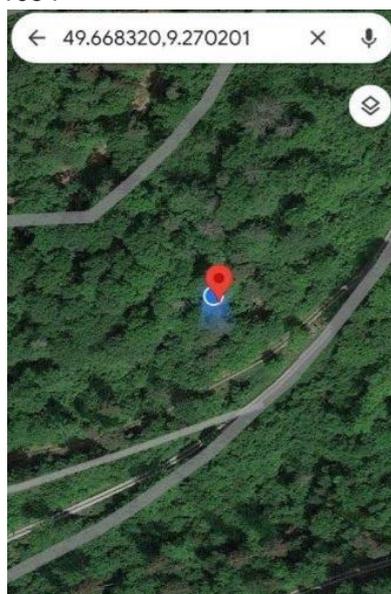
Baum Nr. 1052, Standort 2, 49.668142, 9.269425

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



Fl.Nr. 707 Gemarkung Wenseldorf

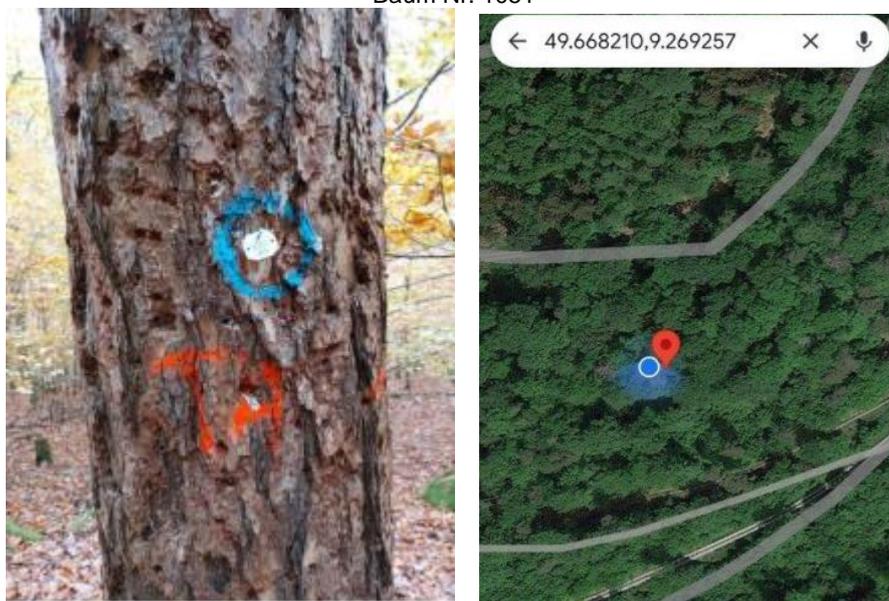
Baum Nr. 1054



Baum Nr. 1052



Baum Nr. 1051



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

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

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

Auf Fl.Nr. 1097 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

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

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da für das eventuell im Bereich des WA 4 geplante nicht störende Gewerbe vermutlich ein Immissionsschutz-Gutachten vorgelegt werden muss, wird zur Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Prüfung für diesen Bereich gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

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

Die Dachgestaltung wird wie folgt geregelt:

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

Für die Bereiche WA 3 und WA 4 werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 25° festgesetzt. Dachform und Firstrichtung sind frei bestimmbar. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt ausgeführt und/oder mit einer PV-Anlage versehen werden. Gauben werden ohne weitere Einschränkungen zugelassen.

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

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

10. Hinweise

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

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wird ausdrücklich auf Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Demnach ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass Kostenträger derjenige ist, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

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

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

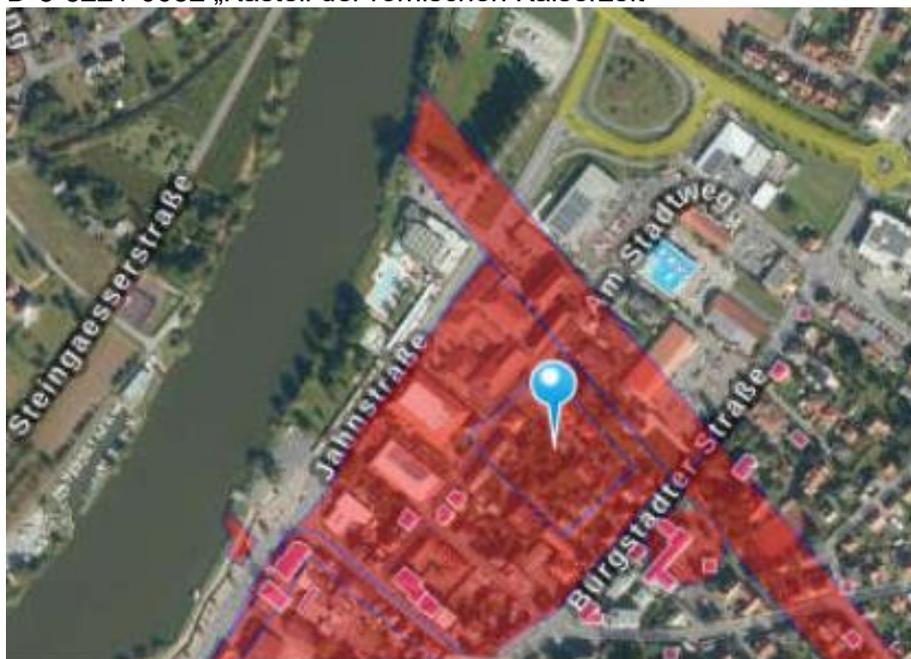
Da derzeit noch nicht klar ist, ob und wie eine Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1094 durchgeführt wird, wird zur Sicherung der Erschließung des südwestlichen Bereiches des Grundstückes klargestellt, dass im Falle einer Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1094 ein gemeinsames Zufahrtsgrundstück herauszumessen ist oder alternativ eine rechtliche Sicherung für eines der beiden Baurechtsgrundstücke durch Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich ist.

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Änderungsplan werden dargestellt.

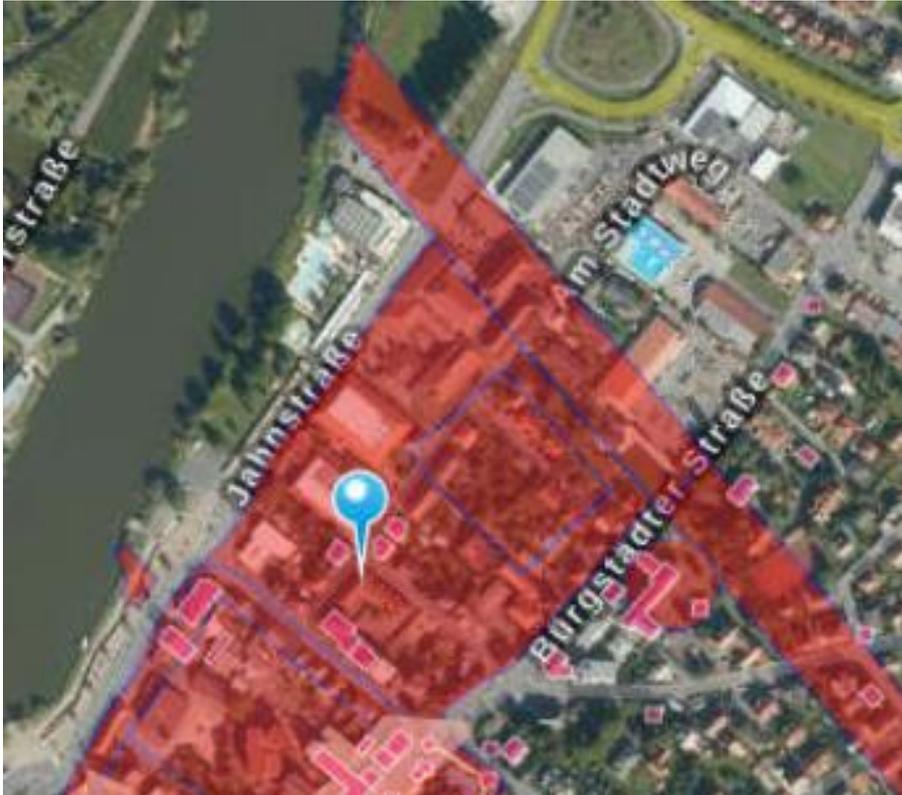
11. Nachrichtliche Übernahmen

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

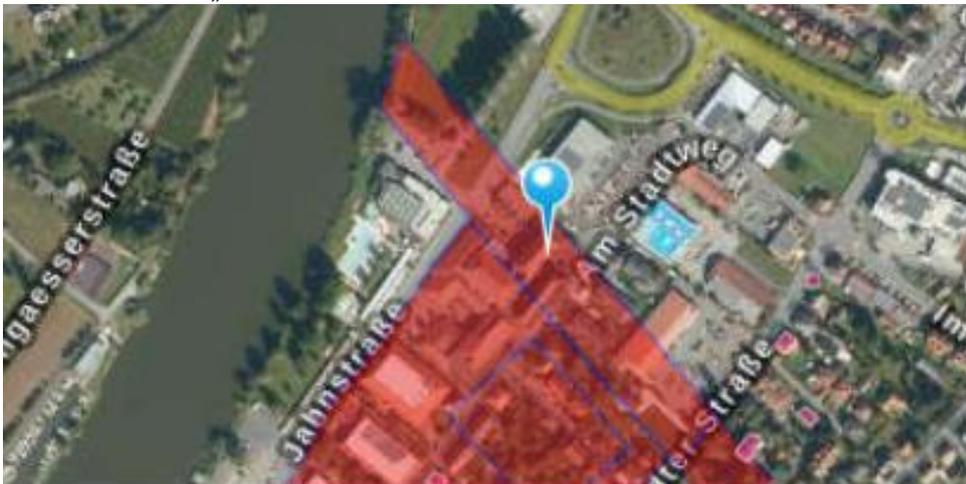
D-6-6221-0052 „Kastell der römischen Kaiserzeit“



D-6-6221-0089 „Römischer Kastellvicus“



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



Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bodendenkmäler Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes“ sind.

Zum vorhandenen Risikogebiet nach § 78b WHG wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem befindet.

6) Erschließung

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

Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Stromversorgung sowie Kanalisation).

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

1. Zufahrt

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

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

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

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

Die Erschließung kann auch durch eine im Bebauungsplan vorgesehene Privatstraße gesichert sein, die in eine öffentliche Straße einmündet. Nach einem Urteil des OVG Lüneburg vom 22.02.1993 reicht eine Privatstraße aus, wenn die Bebauung der angrenzenden Grundstücke so gering ist, dass eine Erschließung durch eine öffentliche Straße nicht notwendig ist. Das Recht zur Benutzung der Privatstraße muss dinglich gesichert sein.

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

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

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

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

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

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

2. Strom-, Gas- und Wasserversorgung

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

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

Eine Anschlussmöglichkeit für eine Erdgasversorgung ist nach Aussage der Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt per Mail vom 31.01.22 technisch möglich. Im Bereich der Stichstraße der Gartenstraße ist eine Erdgas-Hauptleitung verlegt, dies ist ein möglicher Anschlusspunkt für einen Erdgasnetzanschluss. Die GMB weist darauf hin, dass aufgrund der Lage Leitungsrechte (u.a. für einen Erdgas-Netzanschluss) durch dingliche Sicherung begründet werden müssen.

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

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

3. Löschwasserversorgung / Brandschutz

a) Löschwasserversorgung

Für den Änderungsbereich ist lt. Bedarfsplan ein Löschwasserbedarf von 800 l / min (48m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann durch die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

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

b) Brandschutz

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

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

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

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

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

Mit dem Feuerwehrkommandanten sowie der Brandschutzdienststelle am Landratsamt Miltenberg wurde im Vorfeld abgestimmt, ob die geplanten privaten Zufahrten von der Stichstraße der Gartenstraße über die Fl.Nr. 1098/5 auf Fl.Nr. 1097 und von der

Gartenstraße über die Fl.Nr. 1089/3 auf Fl.Nr. 1094 aus Sicht des Brandschutzes grundsätzlich möglich sind.

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

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

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

Zur Zufahrt über die Gartenstraße und die Fl.Nr. 1089/3 auf Fl.Nr. 1094 hat der Feuerwehrkommandant am 04./05.07.22 erläutert, dass bei jedem Weg bzw. jeder Zufahrt die „90 Grad“ von der Gartenstraße abzweigt, aufgrund der engen Kurvenradien ohne Parkverbote in der Straße Probleme bestehen, mit einem Löschfahrzeug einzufahren. Die Möglichkeit einer Zufahrt wäre nur über eine Fahrprobe zu ermitteln. Laut Bayernatlas ist die Zufahrt auf Fl.-Nr. 1089/3 ca. 35 m lang, damit wären also rechnerisch noch 15 m Luft bis zum geplanten Bau. Eine fußläufige Brandbekämpfung auf Fl.Nr. 1094 von der Gartenstraße aus ohne Einfahrt mit einem Fahrzeug ist aber im Hinblick auf den Wert von 50 m Fußweg bis zum Baurecht für die Feuerwehr möglich. Jedoch dürfen keine Gebäude entstehen, die mit einer Drehleiter anleiterbar sein müssen (8 m, sh. Ausführungen oben).

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

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

Allgemein sind für die straßenmäßige Erschließung u.a. folgende Mindestanforderungen zu stellen: Kraftfahrzeuge müssen das Grundstück jederzeit erreichen können, besonders solche der Polizei, Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, die im öffentlichen Interesse (insbesondere zur Gefahrenabwehr) eingesetzt sind. Ein Grundstück

ist allgemein straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu Art. 5 BayBO ist ausgeführt, dass bei Vorliegen eines Bebauungsplanes Wohnwege begrenzter Länge nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 nicht zwangsweise befahrbar sein müssen, sofern keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen. Es kommt somit bei der Zulässigkeit von Gebäuden an nicht befahrbaren Wohnwegen darauf an, ob Rettungs- und Löschmaßnahmen trotz der fehlenden Befahrbarkeit durchgeführt

werden können. Art. 5 zielt im Gegenzug zu Art. 4 lediglich auf die Zugänglichkeit für Rettungskräfte und die dafür notwendigen Fahrzeuge ab. Der erforderliche gradlinige Durchgang muss mindestens 1,25 m breit sein.

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

4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in die bauleitplanerische Abwägung ist nur noch insoweit geboten, als zusätzliche Baurechte begründet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe in Natur und Landschaft zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt oder einschränkt (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, RdNr. 96 zu § 1a BauGB).

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

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

8) Hinweise zum Verfahren

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

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

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (Fläche des Geltungsbereiches der Änderung insgesamt ca. 7.400 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 von FFH- oder Vogelschutzgebieten bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

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

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

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

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

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

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

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

Die zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 13a, 13, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des zuständigen Bauausschusses am 11.03.24 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden (Auszug aus der Sitzungsniederschrift):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

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

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

- PLEdoc GmbH Essen, Schreiben vom 30.01.24
- Bayernwerk Netz GmbH Marktheidenfeld, Schreiben vom 01.02.24
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 14.02.24
- VG Ertal (Markt Bürgstadt), Beschluss vom 06.02.24

- Vodafone Deutschland Nürnberg, E-Mail vom 23.02.24
- Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 27.02.24

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Bund Naturschutz Obernburg,
- Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt,
- Städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt, Kämmerei, Forst und Entwässerung sowie Feuerwehr Miltenberg.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 01.02.24
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 05.02.24
- Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 06.02.24
- Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg, Schreiben vom 06.02.24
- Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz, Denkmalschutz und Brandschutz, Schreiben vom 08.02.24
- AZV Main-Mud, Schreiben vom 14.02.24
- Deutsche Telekom Technik GmbH Würzburg, Schreiben vom 24.02.24
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, E-Mail vom 29.02.24

Die Stellungnahmen im Einzelnen lauten wie folgt:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 01.02.24:

Zur Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1.

Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Februar 2024.

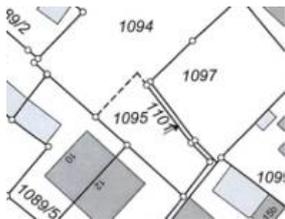
2.

Wir weisen darauf hin, dass in dem überplanten Gebiet noch Flurstücke liegen die nicht vollständig Vorrechenbar sind. Um für diese Flurstücke exakte Flächen zu erhalten wäre eine Vermessung zu beantragen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt

Abwägungsbeschluss:

Auf Nachfrage zu Punkt 2, wurde seitens des ADBV erklärt, dass es sich hier um Grundstücksgrenzen handelt, die noch gestrichelt dargestellt sind, also von den Eigentümern noch nicht anerkannt wurden. Dies habe aber nicht zwangsläufig zur Folge, dass eine Vermessung stattfinden muss. Es handelt sich hier nur um einen Hinweis des ADBV



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 05.02.24

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

1)

Wir danken für die nachrichtliche Übernahme der bekannten Bodendenkmäler im Bereich der o.g. Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Aus diesem Grund begrüßen wir auch die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.2, die Keller im Bereich der bisher unbebauten Flächen untersagen.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2)

Ergänzend zur Nennung der Bodendenkmäler empfehlen wir den Hinweis, dass die genannten Bodendenkmäler D-6-6221-0052, D-6-6221-0089 und D-6-6221-0093 Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes“ sind.

Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird unter Punkt D) der Legende (Nachrichtliche Übernahmen) eingefügt:

„Die Bodendenkmäler sind Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes“.

3)

Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir Sie außerdem den Hinweis auf Art. 8 BayDSchG zu streichen und nur den Hinweis auf die Genehmigungspflicht gem. Art. 7 BayDSchG zu übernehmen.

Folglich wäre der Text unter den Hinweisen, Punkt „2. Denkmalschutz“ zu streichen und wie folgt zu ersetzen:

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

Hintergrund ist, dass die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG auch außerhalb von Bodendenkmälern generelle Anwendung findet. Da hier allerdings der Bereich eines Bodendenkmals überplant wird, ist zwingend eine Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Als Ersatzleistung für den Erhalt der Denkmalsubstanz werden im Rahmen der bauseitig notwendigen Bodeneingriffe voraussichtlich wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. archäologische Rettungsgrabungen), Dokumentationen und Bergungen gefordert, die eine zufällige Fundmeldung gem. Art. 8 BayDSchG im Bereich dieser denkmalfachlichen Maßnahmen ausschließen.

Abwägungsbeschluss:

Der Text unter Punkt C.2) der Legende (Hinweise Denkmalschutz) wird gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

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

Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.“

4)

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Sind Bodeneingriffe bzw. dadurch auch eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen – vor allem aufgrund der internationalen Bedeutung der genannten Bodendenkmäler als Teil des UNESCO-Welterbes – frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Wir empfehlen möglichst frühzeitig die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Referenten der Abteilung Bodendenkmalpflege des BLfD.

- Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsbeschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Grundstückseigentümer weitergegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Bei den Ergänzungen handelt es sich lediglich um redaktionelle textliche Änderungen. Eine erneute Veröffentlichung des Planentwurfes wird dadurch nicht erforderlich.

Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 06.02.24
--

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Ziele der Änderung des o.g. Bebauungsplans sind v.a. Neuordnungen von Erschließung und Baurechten sowie Nachverdichtung durch Veränderung einer nie verwirklichten öffentlichen Verkehrsfläche zu Wohnfläche.

1. Überschwemmungsgebiet

Ein kleiner Teilbereich des Planumgriffs liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Abwägungsbeschluss:

Betroffen ist eine kleine Teilfläche im Bereich der Anwesen Gartenstr. 16 und 20. Der Bereich liegt weit außerhalb der als HQ 100 gekennzeichneten Fläche.



Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde lediglich die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes HQextrem gefordert. Auch das zuständige Sachgebiet im Landratsamt Miltenberg hat keine Bedenken zum Überschwemmungsgebiet geäußert.

Der Hinweis des WWA wird in die Legende unter „Nachrichtliche Hinweise“ eingefügt (sh. Beschlussempfehlung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes).

2. Denkmalschutz

Von der Planung sind mehrere Bodendenkmäler betroffen, was in den Planunterlagen auch dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird insbes. auf folgenden Grundsatz des RP1 hingewiesen:

Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Denkmalschutz dann, wenn die zuständigen Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Abwägungsbeschluss:

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Landratsamtes und die Beschlussempfehlung hierzu wird verwiesen.

3. Sonstiges

Andere Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, es werden ansonsten keine Einwände erhoben.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Hinweise

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-MailAdresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

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

Abwägungsbeschluss:

Die Überlassung der Planausfertigung wird selbstverständlich erfolgen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Bei den Ergänzungen zum Denkmalschutz und zum Hochwasserschutz handelt es sich lediglich um redaktionelle textliche Änderungen. Eine erneute Veröffentlichung des Planentwurfes wird dadurch nicht erforderlich.

**Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Aschaffenburg,
Schreiben vom 06.02.24:**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (81 Abs. 4 BauGB):

Ziele der Änderung des o.g. Bebauungsplans sind v.a. Neuordnungen von Erschließung und Baurechten sowie Nachverdichtung durch Veränderung einer nie verwirklichten öffentlichen Verkehrsfläche zu Wohnfläche.

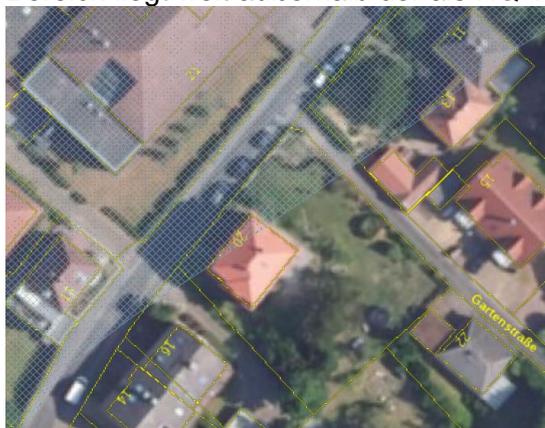
1. Überschwemmungsgebiet

Ein kleiner Teilbereich des Planumgriffs liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen: Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundert-jährlichen Hochwasser geschützt werden. Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Abwägungsbeschluss:

Betroffen ist eine kleine Teilfläche im Bereich der Anwesen Gartenstr. 16 und 20. Der Bereich liegt weit außerhalb der als HQ 100 gekennzeichneten Fläche.



Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde lediglich die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes HQextrem gefordert. Auch das zuständige Sachgebiet im Landratsamt Miltenberg hat keine Bedenken zum Überschwemmungsgebiet geäußert.

Der Hinweis des WWA wird in die Legende unter „Nachrichtliche Hinweise“ eingefügt (sh. Beschlussempfehlung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes).

2. Denkmalschutz

Von der Planung sind mehrere Bodendenkmäler betroffen, was in den Planunterlagen auch dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird insbes. auf folgenden Grundsatz des RP1 hingewiesen: Gem. Grundsatz 3.1.6-05 RP1 ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zum Denkmalschutz dann, wenn die zuständigen Denkmalschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

Abwägungsbeschluss:

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Landratsamtes und den Beschlussvorschlag hierzu wird verwiesen.

3. Sonstiges

Andere Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, es werden ansonsten keine Einwände erhoben.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Bei den Ergänzungen zum Denkmalschutz und zum Hochwasserschutz handelt es sich lediglich um redaktionelle textliche Änderungen. Eine erneute Veröffentlichung des Planentwurfes wird dadurch nicht erforderlich.

Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz, Denkmalschutz und Brandschutz, Schreiben vom 08.02.24:

Zur Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke Fl.Nrn. 1091 und 1094 kam die Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1094 auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) „Gartenstraße – Jahnstraße“ sieht eine Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1094 vor, jedoch ist mittig eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der noch dahinterliegenden Grundstücke Fl.Nrn. 1095 und 1097 vorgesehen. Diese Verkehrsfläche wurde seit Rechtskraft des o.g. B-Plans nicht hergestellt. Die geplante Straße liegt ausschließlich auf privaten Grundstücken. Im Zuge der Überlegungen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes für die geplante öffentliche Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1094 wurde nach Kompromisslösungen für die Erschließung gesucht. Nach weiteren Eigentumsänderungen im betroffenen Bereich und länger andauernden Verhandlungen zwischen den Privateigentümern hat sich ein Kompromiss für die Neuordnung der Erschließung und der Baurechte ergeben, der ohne die bisher eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen auskommt. Es sind nun privatrechtlich gesicherte Erschließungen vorgesehen.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung des B-Plans zur Neuordnung der Erschließung und der Baurechte für den betroffenen Bereich hat der Bauausschuss der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 27. Juli 2020 mit Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens signalisiert. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2023 den Einleitungsbeschluss konkretisiert und die Einleitung des beschleunigten Verfahrens nach §

13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich (Fl.Nrn. 1082/2, 1089/1 - 1089/6, 1091, 1093 – 1095, 1097, 1098/5 und Teilfläche von Fl.Nr. 1101) des WA-Gebietes beschlossen.

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

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Präambel

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

Abwägungsbeschluss:

Die Präambel wird entsprechend berichtigt. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Berichtigung.

Art der baulichen Nutzung im Bereich WA 4

In den planungsrechtlichen Festsetzungen A 1) wurde festgesetzt, dass nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig sind. Es erschließt sich hier nicht, warum diese bereits zulässige Nutzung explizit nochmals festgesetzt werden muss, da dies auch ohne Festsetzung kraft Gesetzes § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig ist.

Sofern die Stadt Miltenberg die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festsetzen möchte oder die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließen möchte (§ 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO), muss dies im Rahmen der Feinsteuerung eindeutig festgesetzt werden.

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

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

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

Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Abwägungsbeschluss:

Die nicht erforderliche Klarstellung zur Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben wird aus der Legende gestrichen.

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Berichtigung.

Die Erläuterung in der Begründung dazu wird entsprechend ergänzt.

Ausschluss des Genehmigungsverfahren für die gewerbliche Nutzung im WA 4

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

Abwägungsbeschluss:

Für das WA 4 wird in der Legende unter B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen folgende Ergänzung angebracht:

„Genehmigungsfreistellung – Für das WA 4 wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung des Genehmigungsverfahren für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.“

Hierfür ist eine erneute verkürzte Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA 4)

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

Abwägungsbeschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

Zahl der Vollgeschosse

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

Abwägungsbeschluss:

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ist dort in der Legende eindeutig beschrieben („Zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss“). Eine Änderung wird nicht für erforderlich gehalten.

Wandhöhe

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

Abwägungsbeschluss:

Da Grund für die Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich die nicht mehr aktuellen Erschließungsfestsetzungen sind, wurde auf eine Änderung bei den sonstigen rechtskräftigen Festsetzungen verzichtet. Daher wird keine Änderung erfolgen.

GFZ/GRZ

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

Abwägungsbeschluss:

Hier wurde die nach der BauNVO maximal zulässige GFZ eingetragen. Dem Hinweis wird gefolgt. Für die Bereiche WA 1, 3 und 4, in denen nur zwei VG möglich sind, wird in der Legende eine GFZ von 0,8 eingetragen. Im Bereich WA 2 mit drei möglichen Vollgeschossen wird die GFZ bei 1,2 belassen.

Hierfür ist eine erneute verkürzte Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Stellplätze auf Fl.Nr. 1095

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

Abwägungsbeschluss:

Bei den Festsetzungen wird unter Nr. 4 angefügt: „Die Stellplätze im Bereich WA 3 auf Fl.Nr. 1095 sind der Bebauung auf Fl.Nr. 1100 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.“

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 1094

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

Abwägungsbeschluss:

Die Einhaltung der GRZ wurde im Vorfeld geprüft und ist in der Begründung (Seite 8, Punkt 5.3) entsprechend erläutert.

Da eine Grundstücksteilung derzeit noch nicht sicher feststeht, wird ein Hinweis unter Punkt C) in der Legende zur Sicherung der Erschließung des südwestlichen Bereiches eingetragen und der Sachverhalt in der Begründung erläutert.

Formulierung: „Im Falle einer Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 1094 ist ein gemeinsames Zufahrtsgrundstück herauszumessen oder alternativ eine rechtliche Sicherung für eines der beiden Baurechtsgrundstücke durch Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.“

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung.

Nutzungsschablone

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

Abwägungsbeschluss:

Die Nutzungsschablone wird unter die Planungsrechtlichen Festsetzungen vor Punkt A.1 eingetragen

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

Erschließung

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

Abwägungsbeschluss:

Die Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich gesichert. Dies wurde in der Begründung auch entsprechend erläutert (Seite 11 unter Punkt 5.7).

Zu erhaltende Bäume

Wir bitten die zu erhaltende Bäume (Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzung) gem. der Planzeichenverordnung (PlanZV) Ziffer 13.2 (mit schwarzen Punkt) im Planteil und der Planlegende darzustellen.

Abwägungsbeschluss:

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Zeichen wird entsprechend der Planzeichenverordnung in Legende und Planteil eingetragen.

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Es sind keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile betroffen. Das Vorhaben liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße - Jahnstraße“. Dementsprechend ist gem. § 18 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 14-17 BNatSchG nicht anzuwenden.

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

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

1. Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Maier Landplan hervorgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG wurden in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Sie sind entsprechend einzuhalten.

2. Folgender Hinweis ist aufzunehmen:

„Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der

FFHRichtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Punkt 2. wird beachtet. Der Text wird in die Festsetzungen bei Punkt A.7 übernommen. Hierfür ist eine erneute verkürzte Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

C) Immissionsschutz

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

Abwägungsbeschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

D) Bodenschutz

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

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

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten.

Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

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

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

E) Wasserschutz

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

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Legende enthalten.

F) Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

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

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

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

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

Abwägungsbeschluss:

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird der Hinweis unter Punkt D) der Legende (Nachrichtliche Übernahmen) eingefügt:
„Die Bodendenkmäler sind Teil des UNESCO-Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches: Obergermanisch-Raetischer Limes“.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird der Text unter Punkt C.2) der Legende (Hinweise Denkmalschutz) gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.“*

Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

G) Brandschutz

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

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

H) Gesundheitsamtliche Belange

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

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Sonstige vom Gesundheitsamt zu vertretende Belange werden aktuell nicht berührt.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Durch die notwendigen Änderungen wird eine erneute verkürzte Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 14.02.24:

Nach Sichtung der Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes wurde folgendes festgestellt:

1. Der Verbandssammler ist nicht direkt betroffen.

Abwägungsbeschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in der Plan-Festsetzung unter C) Hinweise Pkt. 3 geregelt: getrennte Entsorgung. Das ist in Ordnung und bedeutet, dass dem Verbandssammler im weiteren Verlauf „nur“ Schmutzwasser aus der zusätzlichen Bebauung zugeführt wird. Aus hydraulischer Sicht („Mehrbelastung“) ist dies im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung. In der Begründung zur Änderung wurde das auch im Abschnitt 6) Erschließung unter Pkt. 4. Abwasserentsorgung (S. 22) so bestätigt.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

3. Die Kenntnis über den Netzweg, d.h. von der Einleitungsstelle entlang des Kanalnetzes bis zur Einleitung in den Verbandssammler ist uns nicht bekannt. Dem Abschnitt 6) Erschließung unter Pkt. 4 Abwasserentsorgung könnte entnommen werden, dass zunächst das RÜB Feuerwache „zwischengeschaltet“ ist.

Abwägungsbeschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Annahme zum RÜB Feuerwache ist korrekt.

Der Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teilbereich des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße steht unseres Erachtens aus Sicht des Abwasserverbandes nichts im Wege.

Abwägungsbeschluss:

Wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

**Deutsche Telekom Technik GmbH Würzburg,
Schreiben vom 24.02.24**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ für einen Teil des WA-Gebietes zwischen Gartenstraße und Bürgstädter Straße nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (Anmerkung: Ein Bestandsplan liegt der Stellungnahme bei).

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung der Änderung 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.

Nach dem Planentwurf sind Flächen für private Zufahrten festgelegt, in denen sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens befinden.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die betroffenen Flächen als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

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.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Abwägungsbeschluss:

Die Beschreibung der privaten Verkehrsflächen wird um das Wort „Telekommunikation“ ergänzt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Erläuterung: Lt. dem Plan der Telekom liegen im Bereich der privaten Zufahrt zu den Anwesen Gartenstr. 10-12 bereits Leitungen der Telekom. In den beiden neuen

privaten Zufahrten zu Fl.Nr. 1094 und Fl.Nr. 1097 liegen noch keine Telekom-Leitungen.

Die erforderlichen privatrechtlichen Sicherungen für die Grundstücke Fl.Nrn. 1094 und 1097 sind vorhanden. Auch für die bereits bestehende private Erschließung zu den Anwesen Gartenstr. 10 und 12 sind die erforderlichen privatrechtlichen Sicherungen vorhanden.

Mit der Telekom wurde am 26.01.24 telefonisch geklärt, dass die Beschreibung der privaten Verkehrsflächen um das Wort „Telekommunikation“ erweitert und die Begründung entsprechend ergänzt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Durch die Ergänzung in der Legende wird eine erneute verkürzte Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
E-Mail vom 29.02.24**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sprechen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet im Sinne des §78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Wir bitten dies entsprechend in den Plänen zu ergänzen. Wir empfehlen zudem entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Abwägungsbeschluss:

Ein Hinweis zu dem Risikogebiet HQextrem wird unter Punkt D Nachrichtliche Übernahmen eingefügt: „Risikogebiete nach § 78b WHG – Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem.“

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung, für die alleine keine erneute Veröffentlichung des Planentwurfes erforderlich wäre.

Durch die Beschlusslage aus der Sitzung vom 11.03.24 ergeben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen am Planentwurf vom 15.01.24:

- Änderung der Beschreibung zur Art der baulichen Nutzung für den Bereich WA 4 (Punkt A.1 der Planlegende)
- Änderung der GFZ für den Bereich WA 1,3 und 4 (Punkt A.2.1 der Planlegende sowie Planteil)
- Klarstellung zur Nutzung auf Fl.Nr. 1095 unter Punkt A.4 der Planlegende
- Einfügen einer artenschutzrechtlichen Festsetzung bei Abbruch und Umbau von Gebäuden (Punkt A.7 der Planlegende)

- Einfügen einer Festsetzung zur Nichtanwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für handwerkliche und gewerbliche Vorhaben im Bereich WA 4 (Punkt B der Planlegende)
- Verschiebung der Nutzungsschablone unter Punkt A der Planlegende
- Ergänzung der Beschreibung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Punkt 6 der Planlegende)
- verschiedene redaktionelle Änderungen und Ergänzungen unter Punkt C (Hinweise) der Planlegende (Denkmalschutz, Grundstücksteilung)
- Ergänzung bei den nachrichtlichen Übernahmen zum Limes und zur Hochwassergefahrenfläche (Punkt D der Planlegende)
- redaktionelle Änderung des Zeichens für die Darstellung des zu erhaltenden Baumbestandes (Punkt A.7 der Planlegende sowie Planteil)
- redaktionelle Ergänzung bei den Rechtsgrundlagen

Außerdem wurde die Begründung entsprechend der Beschlusslage ergänzt.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.24 wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße-Jahnstraße“ nach entsprechender Überarbeitung der Planung und der Begründung mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen und deren möglichen Auswirkungen zulässig sind. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB werden die Dauer der Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Der Planentwurf (Fassung vom 04.03.24) mit Begründung in der Fassung vom 23.05.24 wird in der Zeit vom 03.06.24 mit 17.06.24 auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht und ist somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) einsehbar. Zusätzlich liegen die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB während der allgemeinen Öffnungszeiten im Stadtbauamt Miltenberg zur Einsicht aus.

Die Bekanntmachung zur Veröffentlichung erfolgt ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel am 29.05.24. Die Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Homepage der Stadt Miltenberg veröffentlicht. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13 a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.24 per E-Mail zur Stellungnahme bis 17.06.24 aufgefordert.

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

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

Gleichzeitig werden die zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a, 13 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Stadt Miltenberg, 22.01.24,
ergänzt am 23.05.24**

gez.

Kahlert, 1. Bürgermeister

ANLAGE

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