

SITZUNG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 5. SITZUNG DES GEMEINDERATES BÜRGSTADT AM 13.04.2021

Sitzungstag: Dienstag, den 13.04.2021 von 19:30 Uhr bis 22:45 Uhr

Sitzungsort: Bürgerzentrum Mittelmühle - Großer Saal

Namen der Mitglieder des Gemeinderates Bürgstadt	
Anwesend	Bemerkung
Vorsitzender	
1. Bgm. Grün, Thomas	
Schriftführer	
VR Hofmann, Thomas	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Helmstetter, Matthias	
3. Bgm. Eck, Max-Josef	
GR Sturm, Christian	
GR Balles, Gerhard	
GR Elbert, Klaus	
GR Neuberger, Burkhard	
GR Krommer, Marianne	
GR Mai, Dennis	
GR Neuberger, Peter	
GR Braun, Dieter	
GR Reinfurt, Holger	
GR Abb, Claudia	
GR Rose, David	
2. Bgm. Neuberger, Bernd	
GR Reinmuth, Jörg	
Abwesend	
Mitglieder des Gemeinderates	
GR Friedl, Heike	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO war gegeben.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2021**
2. **Ortsplanung Bürgstadt - Aufstellung des Bebauungsplanes "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB;
hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der Träger öffentlicher Belange**
3. **Bauantrag auf Errichtung eines Provisoriums in Modulbauweise für eine Kinderkrippengruppe, Weidengasse 9a**
4. **Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Verkaufsraumes in Leichtbauweise, Hettersau 2**
5. **Tekturantrag zu einem Bauantrag für eine Wohnhauserweiterung mit Garage, Hohenlindenweg 8**
6. **Bauvoranfrage auf Errichtung von vier Tiny-Häusern auf dem Grundstück Am Bischof 2**
7. **Informationen des Bürgermeisters entfällt**
8. **Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat**
- 8.1. **Weg im Gartengelände**
9. **Anfragen aus der Bürgerschaft entfällt**

Zu Beginn der Sitzung begrüßte Bgm. Grün die anwesenden Gemeinderäte und die Zuhörer sowie die Vertreterin der Presse, Frau Annegret Schmitz. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2021

Der Vorsitzende erklärte, dass den Gemeinderäten die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2021 zugestellt wurde.
Einwendungen wurden nicht erhoben.

2. Ortsplanung Bürgstadt - Aufstellung des Bebauungsplanes "Buschenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan mit Anlagen lag in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden direkt ins Verfahren mit eingebunden.

Der zugrundeliegende Billigungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 01.10.2019 gefasst.

Vom Gemeinderat sind jetzt die eingegangenen Stellungnahmen zu bewerten und im Anschluss ist beschlussmäßig deren Berücksichtigung festzulegen.

Die beschlossenen Änderungen werden anschließend formell in den Bebauungsplan „Buschenweg“ eingearbeitet, sodass der aktualisierte Planentwurf dann Grundlage für eine erneute öffentliche Auflage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist.

I. Folgende Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und der Behördenbeteiligung gingen ein:

Planungsanpassungen im laufenden Verfahren durch den Markt Bürgstadt

Durch verschiedene Überlegungen im aktuellen Verfahren wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem ursprünglichen Billigungsplan vorgenommen und bereits in die Planung eingearbeitet:

- leicht geänderte Grundstückseinteilung, sodass sich noch 48 Bauplätze ergeben
- hierdurch Vergrößerung der Grünfläche; insbesondere im Bereich der Regenwassersammlung
- zusätzliche Stichstraßen/-wege und Stellplätze wurden vorgesehen
- Treppenanlage direkt zum Buschenweg im nordwestlichen Bereich; hierdurch wurde der Geltungsbereich minimal erweitert

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Den vorgenommenen Plananpassungen gegenüber dem Billigungsplan wird zugestimmt.

Bgm. Grün informierte, dass in der Bau- und Umweltausschusssitzung noch weitere Änderungswünsche gegenüber dem Billigungsentwurf angeregt wurden, die ebenfalls im Bebauungsplan aufgenommen werden sollten.

- Zum einen sollte die im Bebauungsplan unter Hinweise enthaltene Formulierung „Solaranlagen“ durch „erneuerbare Energieformen“ ersetzt werden.
- Im Sinne der Biodiversität sollte auch bei der Gestaltung der Vorgärten der ökologische Gedanke einfließen. Hierzu wird folgende Formulierung in den Festsetzungen aufgenommen.

"Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend".

- Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Einfriedung aufgenommen. Diese lautet: Die Einfriedungshöhe an öffentliche, der Erschließung dienenden Straßen- und Wegeflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen, ist auf höchstens 1,20 m begrenzt. Dies betrifft lediglich bauliche Einfriedungen wie z. B. Zäune und Mauern. Nicht betroffen sind Einfriedungen in Form von lebenden Zäunen durch Hecken oder Büsche.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Den weiteren Plananpassungen gegenüber dem Billigungsplan wird ebenfalls zugestimmt.

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen ist die Abwasserbeseitigung in dem gegenständlichen Teileinzugsgebiet im Trennsystem vorgesehen. Das heißt, dem Kanalnetz des Marktes Bürgstadt und weiterhin folgend den Mischwasserbehandlungsanlagen des Abwasserzweckverbandes Main-Mud wird nur Schmutzwasser eingeleitet.

Die im Bebauungsplan dargestellte Teilfläche liegt außerhalb des im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung betrachteten Gesamteinzugsgebietes und konnten aus diesem Grund bei der Modellberechnung nicht berücksichtigt werden.

Insbesondere im Hinblick auf eine Reduzierung des Gesamtzufusses zur Kläranlage kann einem Anschluss der zusätzlichen Teileinzugsgebiete zunächst nur dann zugestimmt werden, wenn innerhalb des Einzugsgebiets Bürgstadt entsprechende Substitutionsflächen zur Verfügung stehen, die bereits bei der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt wurden, jedoch noch nicht erschlossen sind.

Sollte diese Flächensubstitution nicht möglich sein, wären die Auswirkungen der Flächenerschließung auf die Schmutzfrachtentlastung des Gesamtsystems rechnerisch nachzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung/des Ingenieurbüros:

Sollte die Anregung der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde auf Rücknahme von anderweitig ausgewiesener Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen werden, entfallen hiermit ca. 3,5 ha Wohnbaufläche, die auch im Gesamteinzugsgebiet und somit in der Modellberechnung enthalten sind. Die vorgeschlagene Flächensubstitution ist damit erreicht.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beabsichtigt, eine adäquate Fläche im F-Plan zu streichen und somit einen Ausgleich des Gesamtzufusses zur Kläranlage Main-Mud herbeizuführen.

2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Aschaffenburg

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Planung wurden in der Örtlichkeit aus Naturmaßen bisher nicht vermessen, abgemarkt und rechtlich anerkannt. Es handelt sich hierbei um digitalisierte Koordinaten, welche aus der Flurkarte 1:2500 erzeugt wurden und Ungenauigkeiten aufweisen können. Rechtsverbindliche Grenzen und Flächengrößen sind ausschließlich durch lokale Vermessungen der Katasterbehörde zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass noch Gebäude/Bauwerke in dem geplanten Gebiet stehen, welche noch nicht als Abriss gekennzeichnet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter Nummer 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes noch folgendes ergänzt werden sollte:

- bei „der Geltungsbereich beinhaltet“:

ganz: die Flurstücksnummern 3645 und 3622/3 komplett

das Flurstück 3622/2 zu den Teilflächen.

- bei den Teilflächen sollten folgende Flurstücksnummern noch mit aufgenommen werden: 3622/2, 3650/1, 3635, 3618, 3617, 3616, 3615 und 3614

- bei im Norden ist das Flurstück 3635 nur teilweise mit einbezogen

- bei im Süden ist das Flurstück 3650/1 ist nur teilweise mit einbezogen

- bei im Nordwesten fehlt das Flurstück 3614 im Teilbereich

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden nach Abschluss der Umlegung sowieso vermessen.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, das Gebäude im geplanten Gebiet als Abriss zu kennzeichnen und die fehlenden Flurnummern zu ergänzen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt

Trotz einer Vielzahl von bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Bürgstadt und trotz der ständig von allen Beteiligten geäußerten Absichtserklärungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und trotz vieler politischen Bekundungen, den Flächenverbrauch in Deutschland und Bayern zu begrenzen, sollen in Bürgstadt 3,6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen für ein Wohngebiet „verbraucht“ werden.

Laut Statistischen Bundesamt wurden im Jahr 2018 in Deutschland 56 ha und in Bayern 10 ha an landwirtschaftlicher Nutzfläche pro Tag verbraucht.

Für die Ernährung eines Menschen mit deutschen Ernährungsgewohnheiten werden jährlich ca. 2500 m² landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt. Wenn der Flächenverbrauch so weitergeht, verlieren wir in Deutschland täglich die Ernährungsgrundlage für 224 Menschen, auf das Jahr gerechnet geht damit die Ernährungsgrundlage von über 80000 Menschen in Deutschland verloren.

Der vielbekundete sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen sollte daher im Planungsgeschehen wirklich ernst genommen werden.

Mit der Verwirklichung des BBP „Buschenweg“ verlieren die Bürgstädter Landwirte Elbert, Meisenzahl und Neuberger Flächen. Ein Flächenverlust bedeutet für landwirtschaftliche Betriebe stets einen Rückgang der Produktion und damit auch einen Rückgang der Rentabilität, da die Betriebskosten nicht kurzfristig der gesunkenen Produktion angepasst werden können.

Im Umgriff des BBP „Buschenweg“ werden landwirtschaftliche Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nicht eingeschränkt, es wird aber darauf hingewiesen, dass angrenzend zum Plangebiet Landwirtschaft betrieben wird mit unvermeidlichen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch außerhalb der „üblichen“ Geschäftszeiten.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) ist für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen daher keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken. Zur Planung wird Folgendes angemerkt:

Das ALE Unterfranken verkennt nicht die Problematik, in der sich der Markt Bürgstadt befindet, jungen Familien das Bauen und damit den Verbleib im Ort zu ermöglichen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von 49 neuen Bauplätzen mittel- bis langfristig, das Leerstandsrisiko insbesondere im Ortskern von Bürgstadt verstärken wird. Es wird großen Anstrengungen der Stadt bedürfen, die Bautätigkeit von der Außenentwicklung auf die Innenentwicklung des Altortbereichs zu lenken.

Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vom Landesamt für Statistik weisen für den Markt Bürgstadt leicht rückläufige Bevölkerungszahlen auf (Stand 2019).

Die künftige Altersstruktur zeigt einen deutlichen Zuwachs der älteren Bevölkerung auf. Die Gruppe der 65-jährigen oder älter steigt um mehr als 23 % an, wohingegen die jüngere Bevölkerung deutlich abnimmt.

Demzufolge ist kritisch zu hinterfragen, ob Einfamilienhäuser die richtige Wohnform für die Zukunft darstellen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan sind ca. 127 Baulücken im Ort vorhanden, wobei sich diese in privater Hand befinden. Die Baulücken bergen ein großes Potenzial zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortskern. Das öffentlichkeitswirksame Aufzeigen eines Überangebots an Baugrundstücken gegenüber dem tatsächlichen Bedarf aufgrund der demographischen Entwicklung sowie die konkrete Eigentümeransprache bewegen erfahrungsgemäß einzelne Eigentümer, ihre Flächen dem Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen. Eine Ausweisung von neuen Bauflächen führt jedoch nachweislich dazu, dass die Nachfrage in den Altortbereichen zurückgeht. Es sollten die Bemühungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale verstärkt und so der Bedarf an Bauflächen abgedeckt werden. Aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ geht nicht hervor, wer Eigentümer der im Planungsgebiet befindlichen Flächen ist. Falls der Markt Bürgstadt nicht (oder nur zum Teil) Eigentümer der überplanten Flächen ist, sollte er vor der Aufstellung des Bebauungsplans die Flächen erwerben. Ansonsten werden die Grundstücke mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in dem gewünschten Umfang dem freien Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Es ist eine weitere Baulandbevorratung – wie im Markt Bürgstadt bereits in großem Maße vorhanden – zu befürchten.

Der Markt Bürgstadt wird aus den genannten Gründen gebeten die Ausweisung neuer Bauflächen zur Deckung der Bauwünsche zu überprüfen. Beim Bebauungsplan selbst gibt es folgende Anregungen:

Es sollte darauf geachtet werden, den neu anzulegenden Wirtschaftsweg im Westen bis auf den Buschenweg zu verlängern (Nr. 1 in der Kartenbeilage).

Ein Sackweg muss vermieden werden. Auch im Süden muss ein Anschluss an den in der Örtlichkeit vorhandenen Weg gewährleistet sein (Nr. 2 in der Kartenbeilage). In beiden Fällen ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Kurvenabrundungen zu achten, um die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, den Wegebau entsprechend der Anregungen soweit möglich zu erweitern.

5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg

Zunächst erlauben wir uns, informatorisch darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet vier landwirtschaftliche Betriebe Flächen in der Bewirtschaftung haben.

Hierdurch kann es zu Lasten des geplanten Baugebietes (WA) durch die landwirtschaftliche Tätigkeit zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.

Bewirtschaftet wird sowohl Grünland als auch Ackerland.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmistdüngung
- Gülledüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung
- sonstige emittierende Maßnahmen, insbesondere bei Erntearbeiten.

Daher ist im Bebauungsplan insbesondere der Frage von Emissionen ein erhebliches Gewicht zu geben und darauf durch Einholung entsprechender Emissionsbeurteilungen seitens der Gemeinde und des Landratsamtes darauf zu achten, dass hier ausreichende Emissionsabstände des geplanten Baugebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen gegeben sind.

Des Weiteren muss im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Maßnahmen um eigentumsrechtlich/verfassungsrechtlich geschützte Tätigkeiten handelt (Art. 14 Grundgesetz), die von der Bevölkerung, gerade im ländlichen Bereich, zu tolerieren ist.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in einem solchen Zustand verbracht werden, dass man mit zeitgemäßen Maschinen an die landwirtschaftlichen Grundstücke fahren kann. Insbesondere haben moderne Maschinen (Schlepper und selbstfahrende Erntemaschinen) mittlerweile eine Breite von 3,50 m und mehr. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass die Wegeerstellung so ist, dass auch bei Gegenverkehr eine entsprechende Breite der Zufahrten und Straßen gesichert ist. Unseres Erachtens sollte die Breite daher 4 m betragen. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob ein Baugebiet in dieser Größe überhaupt notwendig ist, da zum einen entsprechende Bedarfsgrundstücke nicht vorgetragen werden, zum anderen beste Bodenbonitäten im Gemeindebereich betroffen wären, die somit der Landwirtschaft entzogen würden.

Daher stellt sich grundsätzlich die planungsrechtlich relevante Frage nach der Erforderlichkeit der Bauleitplanung und der Ausweisung eines Wohngebietes in dieser Größe.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass es nach wie vor noch Pachtverträge mit fester Laufzeit gibt, so dass auch dieser Umstand zu beachten ist. Selbst bei mündlichen Pachtverträgen kann einer solcher Pachtvertrag nur mit 2-jähriger Kündigungsfrist gekündigt werden (§ 594 a BGB) und steht solange der Bauleitplanung auch nicht zur Verfügung. Die Frage der Ausgleichsflächen wäre ebenfalls zu klären. Hier sollte darauf geachtet werden, dass Ausgleichsflächen nicht zu Lasten der guten Bodenbonitäten weiterer landwirtschaftlicher Grundstücke gehen. Ein weiterer Verlust bester Bodenbonitäten und Ackerflächen kann nicht hingenommen werden, hier wäre aus unserer Sicht die Planung, sollte dies dennoch passieren, ermessensfehlerhaft.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher nur dann zugestimmt werden, wenn die beanstandeten Punkte ermessensfehlerfrei in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf keine Rückäußerung

7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld

keine Einwände

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

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

Wir bitten Sie, Ihre Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen möglichst vermieden werden.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

9. Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt - EMB

a) Allgemein

Die Versorgungsleitungen zum Baugebiet verlaufen u. a. durch die Grundstücksfläche mit der neuen Hausnummer 14. Die grunddienstliche Sicherung in diesem Bereich ist zu veranlassen.

b) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt auf Grund der geographischen Grenzlage zwischen den beiden Druckzonen über drei Zuleitungen.

Einmal über die Zufahrtstraße des Buschenweges aus der Kolpingstraße, über das Versorgungsnetz der Normalzone. Das Versorgungsnetz der Hochzone wird über zwei weitere Leitungen ins Baugebiet geführt. Die untere Trasse aus der Thomastraße über das Grundstück Thomastraße Hausnummer 13 und dann durch den Fußweg in das Baugebiet. Die obere Anschlussstrasse über den Landgraben aus der Straße Am Landgraben im Bereich der Hausnummer 22. Diese Leitung wird von dort aus den Landgraben entlanggeführt und über das Baugrundstück bzw. den Verbindungsweg angeschlossen. Für beide Leitungen der Hochzone sind entsprechende Grunddienstbarkeiten oder Eigentumsrechte vor dem Verkauf einzutragen.

c) Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Transformatorstation. Der max. zu erwartende Platzbedarf für die Transformatorstation beträgt LxBxH 5,00 x 5,00 x 3,50 m. Eine entsprechende Stellfläche, an zentraler Stelle, mit direktem Zugang aus dem öffentlichen Bereich, ist dazu erforderlich. In vorangegangenen Besprechungen wurde dafür eine Fläche im Bereich des geplanten Spielplatzes, auf der östlichen Parkfläche festgelegt. Die Station wird in das bestehende Mittelspannungsnetz eingebunden. Die Anbindung erfolgt über die Hauptzufahrtsstraße zum Baugebiet, über den geplanten Fußweg

zwischen den Hausnummern 9 und 10 und über das Grundstück mit der neuen Hausnummer 14.

Zur Anbindung der einzelnen Liegenschaften werden an verschiedenen Standorten Kabel-Verteiler-Schränke errichtet. Stellflächen im öffentlichen Bereich sind entsprechend vorzusehen und vor Baubeginn im Detail abzustimmen.

Teilweise sind Kabeltrassen mit bis zu 8 Einzelrohren (Ø 110mm, 2-lagig) erforderlich. Die Kabeltrassen dienen der Versorgung der Liegenschaften sowie der Anbindung an das übergeordnete Versorgungsnetz und verlaufen in allen Straßen und Stichstraßen des Baugebietes. Entsprechende Bereiche sind in den Gehwegflächen vorzusehen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Hinweise wurden bereits bei der Planung berücksichtigt.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

9a. Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GMB

Die Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH beabsichtigt im Rahmen des Konzessionsvertrages das Baugebiet „Buschenweg“ mit Erdgas zu versorgen.

Die Anbindung an das öffentliche Erdgasversorgungsnetz ist im Bereich der Kolpingstraße/ Ecke Goethestraße (Zufahrt ins Baugebiet) geplant.

Mit den Grundstückseigentümern muss im Vorfeld ein Netzanschlussvertrag (Regelung zur Benutzung der Grundstücke) geschlossen werden.

Wir behalten uns eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vor.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

10. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg

keine Einwände

11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg

keine Einwände

12. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg

keine Einwände

13. Landratsamt Miltenberg

Es wird vom Ingenieurbüro vorgeschlagen, alle redaktionellen Änderungen in einem Beschluss abzuhandeln.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht derzeit noch kein Einverständnis.

Aa) Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Die rechtlichen Voraussetzungen sind in der Begründung (S. 4, Ziffer 2.1) zu ergänzen:

- Das Verfahren kann nur bis 31. Dezember 2019 angewendet werden. Diese Voraussetzung hat der Markt Bürgstadt mit seinem Aufstellungsbeschluss vom 4. Dezember 2018 erfüllt.
- § 13b BauGB begründet nur die Zulässigkeit von Wohnnutzung, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Festsetzung von Wohnnutzung wird mittels Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewährleistet. Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand an. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.
- Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB kann nur für Bebauungspläne zur Anwendung kommen mit einer Grundfläche i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m². Laut Begründung (S. 6, Ziffer 3, Abs. 5) beträgt die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ca. 3,62 ha, umgerechnet also 36.200 m². Multipliziert man diese Fläche mit der für ein WA gültigen Obergrenze der GRZ von 0,4, so beträgt die überbaubare Grundfläche 14.480 m². Damit wird die maximale Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 10.000 m² deutlich überschritten. Diese Voraussetzung ist somit nicht erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann somit nicht zur Anwendung kommen.

Der Markt Bürgstadt hat nun zwei Möglichkeiten:

- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, damit die zulässige Obergrenze der Grundfläche von 10.000 m² eingehalten werden kann. Dann könnte das Verfahren nach § 13b BauGB weitergeführt werden.
- Sofern keine Reduzierung gewünscht wird, müsste der Bebauungsplan im normalen zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden, mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, einschließlich Vorlage eines Umweltberichtes sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung. Der Gemeinderat muss hierfür einen neuen Aufstellungsbeschluss fassen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Ausführungen zur Flächengröße sind in der beschriebenen Form nicht richtig. Im ausgelegten Plan (§ 13b BauGB) beträgt die ausgewiesene Fläche 9.998,80 m² (24.997 m² x 0,4). Durch die Neuausweisung von weiteren Verkehrsflächen (P) und Grünflächen im überarbeiteten Plan reduziert sich die 36.201 m² große Fläche nochmals um ca. 11.897 m², sodass die überbaubare Fläche jetzt 9.722 m² (24.304 m² x 0,4) beträgt.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat hält am beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB fest.

Ab) Erforderlichkeit

In der Begründung (S. 3, Ziffer 1) wird auf die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen. Leider werden keine Angaben zu der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bzw. zur zukünftigen Altersstruktur in Bürgstadt gemacht. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vom Landesamt für Statistik weisen für den Markt Bürgstadt leicht rückläufige Bevölkerungszahlen auf, mit einem deutlichen Zuwachs der älteren Bevölkerung. Hierauf ist in der Begründung näher einzugehen.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat beschließt, in der Begründung auf die Erforderlichkeit näher einzugehen.

Ac) Bodenschutzklausel

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) zu gewährleisten. Die Bodenschutzklausel stellt Anforderungen in vierfacher Hinsicht:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung und
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Aus Gründen des Bodenschutzes wurde die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung aufgenommen.

Die Regelung dient in erster Linie dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, zum Schutz des Grundwassers, als Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung etc.

Ferner muss bei der Durchführung der Bauleitplanung auch stets den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen werden, welche ebenfalls einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und eine Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft fordern.

Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen prüfen und in der Begründung detailliert darlegen müssen, ob es Alternativmöglichkeiten zur neuen Inanspruchnahme von Flächen gibt, ob der Bedarf von 51 neuen Baugrundstücken mit max. 3 Wohneinheiten für eine neue Versiegelung von Flächen in Bürgstadt gegeben ist und ob die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft worden sind. Die Aufforderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden steht einer vorsorgenden Ausweisung von Bauland durch sog. Angebotspläne nicht entgegen. Maßgebend ist jedoch in erster Linie der Grundsatz der Erforderlichkeit.

Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass der Planung in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen und eine genaue Bedarfs- und Leerstandsanalyse, Angaben zu Alternativmöglichkeiten vor der neuen Inanspruchnahme von Flächen und zur Ausschöpfung der Potenziale der Innenentwicklung detailliert eingehen. Erst dann kann seitens des Landratsamtes Miltenberg beurteilt werden, ob die genannten Gründe die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens tatsächlich rechtfertigen oder nicht. Wir bitten die Begründung in Bezug auf die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung, insbesondere auf die städtebaulichen Gründe zu überarbeiten und zu ergänzen.

Wir bitten ferner die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken am Verfahren zu beteiligen und deren Stellungnahme zu beachten.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Die Erforderlichkeit der Planung ist ausreichend begründet.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Bodenschutzklausel als Hinweis aufzunehmen und in der Begründung auf die Erforderlichkeit näher einzugehen.

Ad) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. In der Begründung (S. 4, Ziffer 2.2) wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird. In der Begründung ist eine „Vorher“ - „Nachher“-Darstellung des Planbereiches enthalten.

Es fehlt jedoch der eigentliche Planteil der Flächennutzungsplanberichtigung mit dem erforderlichen Verfahrensvermerk:

„Der Gemeinderat Bürgstadt hat am ... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „...“ zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes „...“ gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung ausführlich beschrieben ist. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

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

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

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

Wie bereits ausgeführt, kann der Bebauungsplan wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 10.000 m² nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes scheidet daher aus. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ae) Zum Bebauungsplanentwurf im Einzelnen:

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert wurde.

Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Af) Darstellung der Grundstücksgrenzen

Aufgrund der noch vorhandenen ursprünglichen Grundstücksgrenzen, die auch noch teilweise mit unterschiedlichen Strichen (durchgezogen, gestrichelt) dargestellt sind, ist der Plan sehr unübersichtlich und schwer lesbar. Ferner weicht die Darstellung der bestehenden und geplanten Grundstücksgrenzen im Planteil von den Erläuterungen unter der Rubrik „IV. Hinweise“ ab. Hier sollte eine dezenterere farbliche Darstellung und auch eine zu den geplanten Grenzen abweichende Strichstärke gewählt werden. Die Darstellungen im Planteil sind mit den Erläuterungen unter den Hinweisen aufeinander abzustimmen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.
Bei der Plangrundlage handelt es sich um Ausfertigungen des Amtes für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, die vom Planer nicht verändert werden.

Ag) Angaben der Flurnummern

Das gleiche gilt für die ursprünglichen Flurnummern, die zum einen unnötig groß angegeben sind, und zum Teil Bemaßungen und Nutzungsschablonen überlagern, sodass diese kaum lesbar sind. Sofern die ursprünglichen Flurnummern noch dargestellt werden müssen, sollten sie dezenter abgebildet werden.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ah) Doppelhausbebauung

Im Bereich der Doppelhausbebauung (Grundstücke 39-46) ist darzustellen an welcher Grundstücksseite angebaut werden soll. Durch eine entsprechende graphische Kennzeichnung ist der Grenzanbau festzulegen. Die Kennzeichnung ist in der Planlegende zu erläutern.

Es besteht ferner die Gefahr, dass die unter Ziffer 3 der „Planungsrechtlichen Festsetzung“ geforderte Staffelung der Doppelhäuser „Auf der Straße zugewandten Seite ist ein Fassadenversatz von $\geq 1,5$ m einzuhalten“ bei der Bauausführung übersehen wird. Wir empfehlen daher den Fassadenversatz durch einen entsprechenden Versatz der Baugrenzen an der Straße oder evtl. auch mittels Baulinien eindeutig festzusetzen und graphisch darzustellen. Andernfalls wird der Erstbauende stets bevorzugt, denn er hat die freie Wahl, wie der Baukörper platziert werden soll, während sein Nachbar sich dann an die Einhaltung der o. g. Festsetzung halten muss. Diese Festsetzung lässt ansonsten bereits jetzt erahnen, dass mit vielen Befreiungsanträgen zu rechnen ist.

Sollte eine einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser, insbesondere bei Dachform und Dachneigung, beabsichtigt sein, ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ai) Piktogramme

Die zeichnerischen Darstellungen der einzelnen Gebäudetypen in den Piktogrammen sind schwer zu deuten, insbesondere die Hinweislinie zur Lage des Erdgeschossfußbodens über Gelände ist kaum von den Geländelinien zu unterscheiden. Die Hinweislinie sollte sich vom eigentlichen Piktogramm absetzen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Aj) Bezugspunkt

Für die Angabe der Bezugspunkte zu den Wandhöhen ist eine eindeutige Festsetzung erforderlich (Geländeoberkanten oder Straßenniveau). Vermutlich müssen für die Grundstücke bergseits und talseits der Straßen unterschiedliche Festsetzungen getroffen

werden. Die gewählte Angabe regelt nicht eindeutig, welches Maß gelten soll. Die Festsetzungen sind entsprechend zu überarbeiten.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ak) Fußbodenoberkante

Das Gleiche gilt für die Festlegung der Fußbodenoberkanten. Zudem ist anzugeben, dass bzw. ob sich die Angaben auf das natürliche Gelände beziehen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Al) Talseitige Garagenhöhe

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es sinnvoll, eine Regelung für die talseitigen Garagenhöhen zu treffen, die auch die Abstandsflächen für Grenzgaragen beinhaltet. Ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan sind Grenzgaragen aufgrund der Abweichung zum Art. 6 Abs. 9 BayBO kaum möglich.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Am) Perlenschnur

Im Planteil ist eine Perlenschnur zur Abtrennung der Bereiche mit „Doppelhausbebauung“ und Bereich mit „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ dargestellt. Diese Perlenschnur ist in der Planlegende zu erläutern.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

An) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Als „Planungsrechtliche Festsetzung“ (Ziffer 9) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden, im Planteil ist diese Festsetzung jedoch nicht dargestellt. Wir bitten um Ergänzung im Planteil.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ao) Zu erhaltender Böschungsbereich

Den unter der Rubrik „Hinweise – Schutzmaßnahmen“ zu erhaltenden Böschungsbereich entlang der Hochwasserfreilegung ist im Plan zu kennzeichnen. Bei dieser Schutzmaßnahme handelt es sich ferner um eine „planungsrechtliche Festsetzung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB und nicht um einen Hinweis.

Wir bitten um Überarbeitung der Festsetzung.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Für die Darstellung der Böschung wurde ein detailliertes Beiblatt erstellt, da eine maßstäbliche Darstellung im B-Planentwurf nicht möglich ist.

Ap) Regenwasserbehandlung

Im Planteil ist eine Grünfläche mit der Funktion Regenwasserbehandlung dargestellt. In der Planlegende und in der Begründung finden sich hierzu keine Erläuterungen. Handelt es sich hier um eine Versickerungsfläche? Wir bitten um nähere Erläuterung der Darstellung in der Planlegende und in der Begründung.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Aq) Baugebot

Wie im Sachverhalt bereits dargelegt, befinden sich die frei erschlossenen Baulücken im Innerortsbereich nach Angaben des Marktes Bürgstadt ausschließlich in privater Hand und die Grundstückseigentümer sind nicht zum Verkauf bereit. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist nur dann wirklich sinnvoll, wenn der Markt Bürgstadt diesem Trend entgegenwirkt bzw. ihn stoppt. Nur auf diese Weise kann zukünftig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden und die derzeitige private Baulandbevorratung der Grundstücke für nächste Generationen – wie sie in Bürgstadt bereits im großen Maße vorhanden ist - durchbrochen werden.

Wir empfehlen dem Markt Bürgstadt daher dringend, die Grundstücke selbst zu erwerben und beim jeweiligen Grundstücksverkauf zukünftig ein Baugebot gem. § 176 BauGB festzulegen. Damit wird den Gemeinden ein Instrument an die Hand gelegt, den Grundstückseigentümern durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist auch tatsächlich zu bauen. Diese Möglichkeiten müssen die Gemeinden vermehrt wahrnehmen, um dem Aspekt der Bodenschutzklausel und den Zielen der Raumordnung zukünftig gerecht zu werden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Grundstücke selbst zu erwerben und beim jeweiligen Grundstücksverkauf zukünftig ein Baugebot gem. § 176 BauGB festzulegen oder mit den Eigentümern städtebauliche Verträge abzuschließen.

Ar) Verfahrensvermerk

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB hier nicht zur Anwendung kommen kann, sind die Verfahrensvermerke entsprechend dem weiteren Verfahren der Bebauungsplanaufstellung anzupassen. Bitte achten Sie darauf, dass es sich hier um ein Aufstellungsverfahren handelt und nicht um ein Änderungsverfahren (siehe Satzungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung).

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat beschließt, alle redaktionellen Änderungen der Punkt Aa) bis Ar) zu berücksichtigen und soweit notwendig in den Bebauungsplan aufzunehmen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde in einer Vorbesprechung vom 21. November 2019 bereits darauf hingewiesen, dass ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtliche Potentialanalyse) vorzulegen sei, mit Angaben der Arten nach Anhang IV FFH-RL, europäische Vogelarten, regional bedeutende Arten, Rote Liste-Arten, Kartierung gesetzlich geschützter Lebensstätten nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Erhalt/Neuanlage/Verschiebung von nach Art. 16 geschützten Feldgehölzen/Landschafselementen in der Randzone des Geltungsbereiches.

Sowohl eine worst-case-Betrachtung als auch eine Potentialanalyse im Winter 2019 wurde aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Die artenschutzrechtliche Begutachtung/Kartierung des Plangebietes (Hecken, Säume, ext. Grünland/Weideland, Solitäre Bäume) müsse in der kommenden Vegetationszeit Mai–September 2020 durchgeführt werden.

Den vorgelegten Unterlagen ist dieses Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung nicht beigelegt.

Hinzu ist zu erwähnen, dass die im Geltungsbereich befindlichen drei Feldgehölze/Landschaftselemente gesetzlich geschützt sind und diese nur mit einem 1 zu 1 Ausgleich beseitigt werden dürfen. Dies ist in der plangrafischen Darstellung nicht berücksichtigt worden.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Einverständnis erteilt werden, da die erforderlichen Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung nicht vorliegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die erforderlichen Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung liegen zwischenzeitlich vor. Die geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Dies sind insbesondere die Kennzeichnung von Bäumen als Ersatz für die zu fällenden Bäumen, die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung der Zauneidechsen sowie die Kennzeichnung von Ersatzflächen für die zu rodenden Hecken. Die entsprechenden Flächen sind im Plan dargestellt, der als Anlage datenschutzrechtliche Beurteilung beigelegt ist.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden beachtet bzw. durchgeführt. Das Gutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

C) Immissionsschutz

Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Wir weisen darauf hin, dass nördlich des Planungsgebietes sich ein ausgewiesenes Industriegebiet befindet, in dem auch ein Betrieb, der den Grundpflichten nach der Störfallverordnung unterliegt, angesiedelt ist.

Nordwestlich des geplanten WA Gebietes befinden sich ein Sportgelände und ein Sondergebiet für Pferdeaufzucht, Pferdehaltung und Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte. Außerdem wurde westlich ein Sondergebiet „Main-Vinotel“ ausgewiesen.

Die Begründung enthält nur einen kleinen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Danach befindet sich nordwestlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes Mischgebiet.

Zu dem Bebauungsplan wurde dem Immissionsschutz außerdem ein Gutachten „Markt Bürgstadt Überplanung bzw. Neuausweisung von Gewerbeflächen – Schallimmissionsprognose für verschiedenen Standortvarianten“ (Projektnummer Y0003/003, 5. Mai 2011) vom Ingenieurbüro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG mit unvollständigem Anhang, ergänzt durch eine E-Mail der Wölfel Engineering Verwaltung GmbH vom 14. September 2018 vorgelegt.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Ca) Orientierungswerte

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung unter anderem folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

- Reine Wohngebiete (WR)
tagsüber 50 dB(A)
nachts 35 bzw. 40 dB(A)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 55 dB(A)
nachts 40 bzw. 45 dB(A)
- Mischgebiete (MI)
tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 bzw. 50 dB(A)

Diese Werte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen der sonstigen Nutzung bezogen werden. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Für Straßenverkehrslärm wäre somit der höhere der beiden Nachtwerte heranzuziehen.

Die Orientierungswerte stimmen in ihrer Höhe mit den Immissionsrichtwerten gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998, GMBI 1998 Nr. 26 S. 503 ff, überein, die die in der Regel bei der Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch Anlagen verursacht werden, herangezogen wird.

Als Tag gilt in der Regel der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Schutzbedürftigen Sondergebieten ist nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 ein Orientierungswert in Abhängigkeit von der Nutzungsart zuzuordnen.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Cb) Flächennutzungsplan

Laut Begründung muss der Flächennutzungsplan parallel zum Verfahren des Bebauungsplans berichtigt werden. Der für die Begründung gewählte Flächennutzungsplanausschnitt ist sehr klein und lässt nicht alle mit Emissionen verbundenen Nutzungen in der Nachbarschaft, wie das „Sondergebiet Pferdeaufzucht, Pferdehaltung und Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte“, das Sondergebiet „Main-Vinotel“ und das nördlich gelegene Industriegebiet erkennen, die auf das geplante WA Gebiet einwirken können. Aus fachlicher Sicht sind Gebiete die Immissionen für das WA Gebiet verursachen können bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Wenn bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche in ein WA-Gebiet umgewandelt werden sollen, kann dies nicht nur Auswirkungen für die geplante Wohnbebauung, sondern auch für die benachbarten Flächen haben.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat beschließt, den Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans zu vergrößern und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Cc) Bebauungsplan

In der vorgenannten Schallimmissionsprognose, Projektnummer Y0003/003, 5. Mai 2011, wurde die Neuausweisung von folgenden Gewerbeflächen untersucht:

Gebiet 1: Landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Bürgstadt Nord“.

Gebiet 2: Fläche zwischen dem Radweg nach Freudenberg und der Umgehungsstraße St 2310.

Gebiet 3: Fläche oberhalb des Mischgebietes „Sauäcker“ bzw. nördlich des Bebauungsplanes „Kriegsgärten“.

Dieses Gutachten wurde, laut vorgenannter E-Mail 2018, vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering bezüglich des geplanten WA-Gebietes überprüft. Es wurde mitgeteilt, welche Ergebnisse es bezüglich des allgemeinen Wohngebietes gibt. Dazu wird ausgeführt, dass die Verträglichkeit des geplanten WA-Gebietes bei der Aufstellung der Bebauungspläne für die GE-Gebiet durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten zu gewährleisten sei.

Es sind jedoch nicht nur geplante Gebiete zu berücksichtigen, sondern insbesondere die bereits bestehenden Gebiete, die Immissionen für die geplante Bebauung verursachen können. Nach Erstellung des vorgenannten Gutachtens wurde ein „Sondergebiet Pferdeaufzucht, Pferdehaltung und Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte“ und nach der E-Mail vom 14. September 2018, das Sondergebiet „Main-Vinotel“ ausgewiesen.

Durch die Ausweisung des geplanten WA-Gebietes rückt schutzbedürftige Wohnbebauung näher an bestehende gewerbliche bzw. industrielle Nutzung heran. In dem nördlich gelegenen Industriegebiet befinden sich unter anderem Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Diese Betriebe arbeiten auch nachts.

Insbesondere die Geräuschemissionen dieser Betriebe können auf das Planungsgebiet einwirken. Kritisch ist insbesondere die Nachtzeit. Nach TA Lärm beträgt der Immissionsrichtwert für Industriegebiet 70 dB(A) nachts aber für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit nur 40 dB(A).

Wenn neue schutzbedürftige Gebiete ohne ausreichende Abstände von bestehenden gewerblichen Anlagen, Industrie- oder Gewerbegebieten ausgewiesen werden, kann dies zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung bzw. Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung führen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt Immissionsschutz ausgeführt: „Für die geplanten Wohnbauflächen liegen keine Einschränkungen aufgrund von Emissionen

aus Verkehr oder gewerblichen Bauflächen vor. Dies wurde in einem Gutachten des Ing. Büro Wölfel nachgewiesen.“ Mit dem nachgereichten Gutachten Projektnummer Y0003/003 vom 5. Mai 2011 mit ergänzender E-Mail vom 14. September 2018 wird dieser Nachweis nicht geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält kein Gutachten. Außerdem fehlt in ihr die Angabe, um welches Gutachten es sich handelt. Des Weiteren befasst sich das Gutachten, Projektnummer Y0003/003, vom 5. Mai 2011 nur mit dem Thema Lärmschutz. Es ist ein Schallschutzgutachten erforderlich in dem die bestehende bzw. zulässige gewerbliche und industrielle Nutzung sowie die vorhandenen Sondergebiete berücksichtigt werden. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass der Bebauungsplan drei Vollgeschosse zulässt. Dieses Gutachten sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, ein Schallschutzgutachten in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Cd) Kinderlärm

Durch das Gesetz über die Anforderungen an dem Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen vom 20. Juli 2011 (GVBl. S. 304) wurden in Bayern klare Vorgaben für die Bauleitplanung erlassen. Eine Beurteilung, von Kinderlärm z.B. nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) findet in Bayern nicht mehr statt. „Kinderlärm“ ist grundsätzlich hinzunehmen. Unnötig störender Lärm ist zu vermeiden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Ce) Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht öffentliche Stellplätze vor. Um die Lärmimmissionen für die Wohnbebauung zu minimieren sollten nur Parkplätze für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf ausgewiesen werden. Bei straßenrechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Parkplätzen kann eine Nutzung ins-besondere zur Nachtzeit kritisch sein.

Um das Maximalpegelkriterium nach TA Lärm (20 dB(A) Überschreitung der Nachtimmissionsrichtwerte bei freier Schallausbreitung) durch Parkplätze zur Nachtzeit einhalten zu können, sind Mindestabstände zwischen den kritischen Immissionsorten und den nächstgelegenen Wohnungen erforderlich. Für Pkw-Stellplätze müsste dieser Abstand zum allgemeinen Wohngebiet 28 m betragen, soweit auf den Parkplätzen Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit stattfinden.

Nach der Rechtslage sind öffentliche Parkplätze, d.h. straßenrechtlich dem öffentlichen Verkehr gewidmete Parkplätze, hinsichtlich des Schallschutzes nach der 16. BImSchV und damit weit weniger anspruchsvoll als nicht öffentliche Parkplätze zu beurteilen. Der Beurteilungspegel der Geräusche von öffentlichen Parkplätzen ist nach RLS-90 zu berechnen. Dabei gibt es keine Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit sowie kein Maximalpegelkriterium.

Zur Klärung der Frage öffentlicher oder nicht öffentlicher Parkplatz hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27. August 1998, Az. 4 C 5/98, festgestellt, dass Parkplätze nicht schon dann öffentlich sind, wenn sie der Öffentlichkeit zur Benutzung offenstehen, sondern erst dann, wenn sie nach den Straßengesetzen öffentlich gewidmet sind. Ob die Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV erfüllt werden und die vorgesehenen Parkflächen nach dem Straßengesetz öffentlich gewidmet sind bzw. werden, ist in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat beschließt, die vorgesehenen Stellplätze dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

D) Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buschenweg“ umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 3612/1, 3619, 3621/3, 3622/2, 3622/4, 3623, 3623/1, 3624, 3624/1, 3625, 3625/1, 3629, 3629/1, 3637, 3637/1, 3638, 3638/1, 3641, 3644, 3650/2 und 3650/3 der Gemarkung Bürgstadt und Teilflächen der Grundstücke 3610, 3620, 3621, 3621/2, 3622, 3479, 3480, 3481 und 3645 der Gemarkung Bürgstadt.

Diese vorgenannten Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ somit keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. 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.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken 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 Bayerisches Bodenschutz-gesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

E) Wasserschutz

Der Bebauungsplan sieht vor, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern. Die Versickerung stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf somit gem. § 8 Abs. 1 WHG grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung

i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) beachtet werden, kann abweichend hiervon gem. § 46 Abs. 2 WHG die Einleitung erlaubnisfrei erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht ortsnah versickert werden kann, soll im Trennsystem entsorgt werden. Hierfür ist seitens des Marktes Bürgstadt eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

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

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg wird beantragt.

F) Brandschutz

Von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle besteht bezüglich der Löschwasserversorgung folgender Einwand:

In der DVGW W405 wird als Objektschutz bei Wohngebäuden, mit bis zu drei Geschossen, ein Löschwasserbedarf von 800 l/Min. (also 48 m³/Std.) bei der geplanten Entnahme aus dem Hydrantennetz vorgeschrieben. Ferner muss bei der Entnahmemenge ein Restdruck von 1,5 bar vorhanden sein. Die Entnahme muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m, über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich sein.

Der Planersteller gibt lediglich an, die Löschwasserversorgung sei über das Hydrantennetz sichergestellt, jedoch wird hier eine Bestätigung einer genauen Menge nicht belegt.

Bei der Bemessungsgrundlage ist von einer harten Bedachung und feuerhemmenden/feuerbeständigen Umfassung, somit geringem Risiko zur Brandausbreitung, ausgegangen worden.

Die Feuerwehr Bürgstadt verfügt über keine Drehleiter, es sind jedoch dreigeschossige Objekte geplant. Es ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Alternativ ist die Beschaffung einer Drehleiter DLK 23 notwendig oder der Abschluss eines interkommunalen Vertrages zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels DLK 23 innerhalb der Hilfsfrist.

Ebenso wird auf die BayTB / DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, dass die Sicherung des zweiten Rettungsweges bei einer Brüstungshöhe von mehr als 7,00 m über Geländeoberfläche im Gebäudeumgriff durch den Eigentümer zu gewährleisten ist. Die Löschwassermenge wird durch die Errichtung einer zusätzlichen Löschwasserzisterne im Baugebiet gewährleistet.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Mit dem o. g. Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn nachstehende Bedingungen und Auflagen beachtet und umgesetzt werden:

1. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.
2. Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4).
3. Die Löschwasserversorgung hat im Einklang mit den gültigen Rechtsvorschriften und Empfehlungen zu erfolgen (z. B. Trinkwasserverordnung, DVGW W 405). Eine Beeinträchtigung/Gefährdung der Trinkwasserversorgung muss zu jeder Zeit sicher ausgeschlossen werden.

4. Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

14. PLEdoc GmbH, Essen

keine Einwände

15. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg

keine Einwände

16. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg

keine Einwände

17. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" 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): Der Markt Bürgstadt plant, durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" nördlich des Ortszentrums von Bürgstadt, rd. 50 Bauplätze (weitgehend Größen zwischen rd. 335 m² bis 550 m², teilweise bis zu rd. 700 m²) für Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zu schaffen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,62 ha.

Hierzu hat die Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde – bereits eine landesplanerische Einschätzung abgegeben mit Schreiben

Nr. 8314.1306-12-2-5 vom 20.03.2018 an den Markt Bürgstadt (siehe Anlage).

Auf der angedachten Fläche selbst stehen einer Entwicklung zu Wohnbauland keine direkten landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen. Es sind jedoch die Festlegungen zur Siedlungsstruktur und zum Demographischen Wandel des LEP sowie des RP1 zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP (Räumlichen Auswirkungen begegnen) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

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

- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Gem. Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

- Gem. Ziel 3.1.2-02 Abs. 3 RP1 soll die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt werden.
- Gem. Ziel 3.1.6-01 Abs. 3 RP1 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber erfordern die Ziele 3.2 LEP und 3.1.2-02 RP1, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Zur Überprüfung des Bedarfs hat Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Januar 2020 allen Gemeinden eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt. Diese Auslegungshilfe finden Sie im Anhang.

Der Bedarf ist insb. mit Berücksichtigung der Nachfrage und unter Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Innenbereich von der Gemeinde nachvollziehbar auf geeignete Weise darzulegen. Auch sollten die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten der Siedlungsflächenplanung im Rahmen der Abwägung über diese Planung berücksichtigt werden. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist an den ermittelten Bedarf anzupassen. Der konkrete Bedarf wird auch in der aktuellen Begründung nicht näher dargelegt. Die Ausführungen in der Begründung genügen den Anforderungen an einen Bedarfsnachweis h. E. nicht, daher werden Bedenken erhoben, insbesondere vor dem Hintergrund der sehr großen Zahl von 127 unbebauten Grundstücken und einem weiterhin zu erwartenden Bevölkerungsrückgang von – 2,4 % (vergl. „Demographie-Spiegel für den Markt Bürgstadt - Berechnungen bis 2031“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik). Auch wird nicht auf den Vorschlag in unserer landesplanerischen Einschätzung vom 20.03.2018 eingegangen, im Gegenzug zur Entwicklung des hier gegenständlichen Bebauungsplans bestehende Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, um in Summe die Flächenpotentiale der Gemeinde gleich zu belassen. Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn der Bedarf nachvollziehbar in der Begründung dargelegt wird.

Auf die ergänzenden Hinweise zur Realisierung in unserer landesplanerischen Einschätzung vom 20.03.2018 (abschnittsweise und verdichtete Entwicklung der Fläche, Sicherung der zeitnahen Bebauung, Bebauungsdichte) wird auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Stellungnahme nochmals hingewiesen.

Hinweise:

1. Stellungnahme des Sachgebiets „Städtebau“:

Der Markt Bürgstadt hat im Rahmen des Förderprogrammes „Erfassung der Innenentwicklungspotentiale“ im Jahr 2018 / 2019 umfassende Untersuchungen zur Kartierung und Quantifizierung durchgeführt. Diese wurden seitens des Freistaates gefördert. Hieraus ergibt sich die in der Begründung genannte, sehr große Zahl von 127 unbebauten Grundstücken, die jedoch alle in Privateigentum sind.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde stellt sich die Eigentumssituation im geplanten Baugebiet derzeit so dar, dass die Marktgemeinde lediglich im Besitz von ca. 25 % der Fläche ist. Die restlichen 75 % sind in privatem Besitz. Diese Situation erschwert den Erlass von Baugeboten im Zuge des Wiederverkaufs.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Verweis auf § 176 BauGB (Baugebot) nicht zu finden. Derzeitige Absicht ist über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB die zügige Bebauung der Grundstücke zu sichern.

Da der sparsame Umgang mit Flächen und die nachhaltige Nutzung von Bestand und Brachflächen immer Vorrang genießen müssen, wird die Ausweisung aus derzeitiger Sicht sehr kritisch gesehen. Die zügige Bebauung und die strikte Vermeidung von neuen Brachflächen müssen gesichert werden bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erhält. Für eine positive Stellungnahme fehlen dem SG 34 belastbare Aussagen zur Strategie und des Weiteren Vorgehens zur Verwirklichung der vollständigen u. zügigen Bebauung.

2. Allgemeine Hinweise:

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

3. Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

Bürgstadt ist Teil des Verdichtungsraums und soll deshalb als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden (Ziel A II 1.1 Regionalplan 1). Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll jedoch Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete (Ziel B II 2.2 Regionalplan 1).

Auch das LEP 2018 macht Vorgaben zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung und zum Flächensparen: Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist deshalb regelmäßig zu prüfen, welcher Bedarf tatsächlich besteht und ob dieser durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

4. Bedarf

Der konkrete Bedarf in der Marktgemeinde Bürgstadt ist in Ihrem Schreiben bislang nicht näher dargelegt. Zur Ermittlung eines überschlägigen Bedarfs kann auf die Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt zurückgegriffen werden. Aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von -3 % bis 2028 sowie der angenommenen Auflockerung von 0,3 % p. a. würde sich ein rechnerischer Bedarf von ca. 18 zusätzlichen Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren in Bürgstadt ergeben. Orientiert an der bestehenden Siedlungsdichte Bürgstadts entspräche dies einem Flächenbedarf von ca. 1,4 ha. Die Nutzung von Baulücken ist darin noch nicht berücksichtigt. Die Bevölkerungszahl Ende 2016 lag etwa 25 Personen unterhalb der Prognose für dieses Jahr, so dass die prognostizierte Bevölkerungsabnahme bis 2028 aus heutiger Sicht plausibel erscheint.

5. Bestehende Potenziale

In Ihrem Schreiben vom 31.01.2018 machen Sie deutlich, dass trotz Bemühungen der Marktgemeinde bislang keine Aktivierung der innenliegenden, vollerschlossenen Potenziale möglich war.

Zudem sind im FNP der Marktgemeinde insgesamt 7,3 ha als potenzielle Misch-/Wohngebiete dargestellt. Diese sind jedoch nicht im Besitz der Gemeinde. Die Eigentümer haben zudem bereits signalisiert, kein Interesse an der Entwicklung oder dem Verkauf zu haben.

6. Neue Potenzialfläche am nördlichen Ortsrand

Die nicht näher betitelt Potenzialfläche am nördlichen Ortsrand ist bereits teilweise im Besitz der Marktgemeinde, bei den übrigen Eigentümern besteht Verkaufsbereitschaft oder zumindest Interesse an der Entwicklung eines Wohngebiets.

Auf der angedachten Fläche selbst stehen nach einer ersten Prüfung einer Entwicklung zu Wohnbauland keine direkten landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen.

Fazit

Die Bedarfsanalyse ergibt einen leichten zusätzlichen Flächenbedarf, der derzeit nach Aussage der Marktgemeinde nicht aus den bestehenden Baulücken gedeckt werden kann. Ein Bedarf über die bestehenden FNP-Flächenpotenziale hinaus ist nicht ersichtlich. Angesichts der Eigentümersituation in den bestehenden Potenzialflächen empfehlen wir die bestehende Fläche für Wohnbebauung von 5,0 ha vollständig aus der FNP-Darstellung herauszunehmen und stattdessen die von Ihnen vorgeschlagene neue Potenzialfläche am nördlichen Ortsrand aufzunehmen. Damit bleiben die Flächenpotenziale der Gemeinde in Summe gleich, die Chancen auf Realisierung sind jedoch höher und die Gefahren erneuter Baulücken deutlich geringer. Zusätzlich wäre im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens der Bedarf laut IMS IIB6/5-8126-003/00 vom 15.10.2003 konkret darzulegen.

Ergänzende Hinweise zur Realisierung

Aufgrund der Leerstandssituation in umliegenden Orten und der Ungewissheit ob der Verfügbarkeit der Baulücken in Zukunft schlagen wir eine abschnittsweise und verdichtete Entwicklung der Fläche vor. Zudem sollten im Rahmen der Vergabe Möglichkeiten zur Sicherung der zeitnahen Bebauung der Flächen angewendet werden. Der Regionalplan 1 selbst kennt keine Orientierungswerte zur Bebauungsdichte. Beispielsweise der benachbarte Regionalplan Heilbronn-Franken setzt im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung für Gemeinden im Verdichtungsraum eine Mindestbruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha für den Wohnungsbau fest.

Eine Würdigung sonstiger öffentlicher Belange über die Landes- und Regionalplanung hinaus ist mit der vorliegenden Einschätzung nicht verbunden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Markt Bürgstadt wird durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern im Baugebiet dafür Sorge tragen, dass sogenannte grundbuchrechtlich gesicherten Bauverpflichtungen auf den einzelnen Baugrundstücken eingetragen werden, die eine zügige Bebauung sichern. Der Gemeinderat beschließt weiterhin, die weiteren Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

18. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg

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 BaprlG), 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 BaprlG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (51 Abs. 4 BauGB): Der Markt Bürgstadt plant, durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Buschenweg" nördlich des Ortszentrums von Bürgstadt, rd. 50 Bauplätze (weitgehend Größen zw. rd. 335 qm bis rd. 550 qm, teilweise bis zu rd. 700 qm) für Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zu schaffen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,62 ha.

Auf der angedachten Fläche selbst stehen einer Entwicklung zu Wohnbauland keine direkten landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen. Es sind jedoch die Festlegungen zur

Siedlungsstruktur und zum demographischen Wandel des LEP sowie des RP1 zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP (Räumlichen Auswirkungen begegnen) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

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

Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Gem. Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Gem. Ziel 3.1.2-02 Abs. 3 RP1 soll die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen verstärkt werden.

Gem. Ziel 3.1.6-01 Abs. 3 RP1 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Insbesondere aber erfordern die Ziele 3.2 LEP und 3.1.2—02 RP1, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Zur Überprüfung des Bedarfs hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Januar 2020 allen Gemeinden eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Der Bedarf ist insb. mit Berücksichtigung der Nachfrage und unter Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich von der Gemeinde nachvollziehbar auf geeignete Weise darzulegen. Auch sollten die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten der Siedlungsflächenplanung im Rahmen der Abwägung über diese Planung berücksichtigt werden. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist an den ermittelten Bedarf anzupassen. Der konkrete Bedarf wird in der Begründung nicht näher dargelegt. Die Ausführungen in der Begründung genügen den Anforderungen an einen Bedarfsnachweis h. E. nicht, daher werden Bedenken erhoben, insbesondere vor dem Hintergrund der sehr großen Zahl von 127 unbebauten Grundstücken und einem weiterhin zu erwartenden Bevölkerungsrückgang von — 2,4 % (vergl. „Demographie-Spiegel für den Markt Bürgstadt — Berechnungen bis 2031“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik). Auch sollte erwogen werden, im Gegenzug zur Entwicklung des hier gegenständlichen Bebauungsplans bestehende Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, die bisher unbebaut sind, um in Summe die Flächenpotenziale der Gemeinde weitgehend gleich zu belassen. Die Bedenken können zurückgestellt werden, wenn der Bedarf nachvollziehbar in der Begründung dargelegt wird.

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

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

19. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

keine Einwände

20. Stadt Freudenberg

keine Einwände

21. Stadt Miltenberg

keine Einwände

22. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

22.1. Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen. Dies sollte im Bebauungsplan vermerkt werden.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

22.2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

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

22.3. Die Öffentliche Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

22.4. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Vorgabe, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind, ist somit zu begrüßen.

Diese Punkte sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen.

22.5. Klimawandel:

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie Hitze, heftigere Regenfälle und Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei der Umgang mit Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Die Festsetzung von Flächen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und dem Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken. Dies begünstigt nicht nur die Versorgungssicherheit beim Trinkwasser, sondern auch die künftige Erlaubnis zur Gewässerbenutzung für landwirtschaftlichen Bewässerung und die Entschärfung der Abflusssituation in den Fließgewässern bei Hochwasser. Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird angegeben, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Dies ist zu begrüßen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen.

Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“

22.6. Aufgrund der Nähe zum Bürgstadter Berg ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Demnach ist es sinnvoll einen Abflusskorridor zu kennzeichnen, in dem Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Des Weiteren ist es sinnvoll Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke einzuplanen.

Dies ist in Form von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

22.7. Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und –dauer kann ein gewisser Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Als großes Beispiel in der Region dient das neue

Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Gemeinderat beschließt, die Festsetzungen bezüglich der Trennung des anfallenden Niederschlagswassers von häuslichem Abwasser zu ergänzen und die weiteren Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

23. Eingaben aus der Bürgerschaft

Von einem am Baugebiet anliegenden Grundstückseigentümer ging folgende Eingabe ein:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
da die Aufstellung des Bebauungsplans „Buschenweg“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung erfolgt (obwohl es gegen solche Verfahren Unterschriftaktionen gibt und u. a. auch der BBN Bonn sich dagegen ausspricht, siehe Anlage), haben wir große Zweifel, ob dem Umweltschutz genügend Rechnung getragen wird, wie es z. B. durch eine SAP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) gegeben wäre. Wir befürchten auch spätere Umweltauswirkungen durch die umfangreiche Versiegelung der Fläche, die ca. 50 Prozent des Gebiets ausmacht. Ist doch jetzt schon der Entwässerungsgraben am südlichen Rand des neuen Baugebiets nach jedem Starkregen ein Bach.
Die Notwendigkeit eines neuen Baugebiets für Bürgstadt erkennen wir an, doch angesichts der Größe dieses Gebiets sehen wir als Anlieger, dass dies einen enormen, unwiderruflichen Eingriff in die Natur darstellt. Eigentlich ist es in Zeiten des Klimawandels angesagt, Flächenfraß zu vermeiden. Wie dem Amtsblatt vom 02.05.2018 zu entnehmen ist, war ein gewisser Bedarf an Bauland vorhanden, aber nicht in dieser Größenordnung (siehe Anlage). Im oberen Teil des Geltungsbereiches befinden sich im Frühjahr blühende Wiesen, die im Sommer Weideland sind, sowie Weißdornhecken als Rückzugsgebiet für Vögel, Rehe, Hasen, Füchse. Warum werden diese Hecken nicht zum Biotop erklärt wie der Buschenweg? Zudem gibt es oberhalb des Geltungsbereichs Imker mit mehreren Bienenvölkern.
Deshalb plädieren wir im Sinne der Umwelt auf Verzicht der oberen Häuserreihe und eine dadurch minimierte Straßenführung.

Anmerkung des Ingenieurbüros:

Für das Gebiet wurde eine naturschutzfachliche Begutachtung erstellt, die im Verfahren geprüft wird.

Der Entwässerungsgraben am südlichen Rand wird durch die Regenabflüsse aus dem geplanten Baugebiet nicht belastet, lediglich der Überlauf der Regenwasserbewirtschaftung (Becken) wird vor der vorhandenen Verrohrung eingeleitet.

Die bestehende Bepflanzung im oberen Teil des Geltungsbereiches wurde in der naturschutzfachlichen Untersuchung bewertet und wird auch ausgeglichen.

Beschluss: Ja 15 Nein 1

Der Gemeinderat beschließt, an der derzeitigen Planung festzuhalten.

3.	<u>Bauantrag auf Errichtung eines Provisoriums in Modulbauweise für eine Kinderkrippengruppe, Weidengasse 9a</u>
-----------	---

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“. Der Antrag beinhaltet die Errichtung eines Containers für die Unterbringung einer weiteren Kinderkrippengruppe. Das Provisorium ist für ca. zwei Jahre vorgesehen. Vom Bebauungsplan sind Befreiungen bzw. Abweichungen erforderlich.

- Die Baugrenzen werden in südlicher und westlicher Richtung überschritten. Dies ist damit begründet, dass das Provisorium so auf dem Grundstück positioniert wird, damit möglichst viel Außenspielfläche für die Kinder geschaffen werden kann.
- Der Bebauungsplan sieht als Dachneigung 40 bis 62 Grad vor. Das geplante Provisorium besitzt ein Flachdach. Dies ist als Übergangslösung für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren geplant und ist somit städtebaulich vertretbar. Das Ortsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.
- Im Bebauungsplan ist die HQ 100 mit 129,32 ü. NN festgesetzt. Die Unterkante der Container liegt bei 128,00 ü. NN. Die Interimslösung für die Krippe bleibt voraussichtlich höchstens 2 Jahre auf dem Gelände bestehen. Die Container werden gegen Auftrieb gesichert.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Zum vorliegenden Bauantrag und den erforderlichen Befreiungen bzw. Abweichungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

4.	<u>Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Verkaufsraumes in Leichtbauweise, Hettersau 2</u>
-----------	---

Das Bauvorhaben des Antragstellers liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hettersau“ und umfasst die nachträgliche Genehmigung eines Verkaufscontainers in Leichtbauweise, Fl. Nr. 5900/18, Eichenbühler Straße 77.

Die Bauaufsicht hat im Zuge ihrer Baukontrolle auf dem Grundstück Fl. Nr. 5900/18, Eichenbühler Straße 77 einen Verkaufscontainer mit einer Grundfläche von 4,80m x 2,70m und einer Höhe von 3,00m gesichtet. Die Errichtung dieses Gebäudes ist grundsätzlich nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 57 BayBO) verfahrensfrei, da der Brutto-Rauminhalt mit 38,88m³ die Maximalgrenze von 75,00m³ deutlich unterschreitet. Jedoch sind auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben, die Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes „Hettersau“ zu beachten.

Der Verkaufscontainer wurde an der südlichen Grundstücksgrenze unterhalb sowie direkt anliegend an die bestehenden Betriebsgebäude errichtet. Vorliegend wird die festgesetzte Baugrenze um ca. 5,00m überschritten. Zusätzlich wird durch die aufschlagende Tür der 1,20m breite öffentliche Gehweg auf eine nutzbare lichte Breite von ca. 0,80m eingeschränkt. Eine entsprechende Sondernutzung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nicht erteilt.

Der Bauwerber erklärt, dass nachbarschaftliche Interessen gewahrt werden und es zu keiner Beeinträchtigung durch parkende Kraftfahrzeuge auf der Straße kommen wird, da unmittelbar drei Parkplätze neben dem Gebäude zur Verfügung stehen.

Aus städtebaulicher Sicht besteht gegen die nachträgliche Genehmigung des Verkaufscontainers grundsätzlich keine Bedenken, da diese das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Jedoch wird durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche – hier

Gehweg – ohne Erteilung einer entsprechenden Sondernutzung durch den Markt Bürgstadt die öffentliche Sicherheit und Ordnung beeinträchtigt, da durch die verminderte Gehwegbreite sowohl die Fußgänger als auch der Verkehr einer erhöhten Gefahr ausgesetzt sind.

Vom Gemeinderat wäre über Erteilung der isolierten Befreiung zu entscheiden.

Bgm. Grün trug aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vor, dass hier bereits die Meinung vertreten wurde, dem Antrag nicht zustimmen zu können.

Ergänzend führte er aus, dass er dem Antrag nicht zustimmen wird, da die Lage insbesondere bei geöffneter Türe eine Verkehrsgefährdung im öffentlichen Grund birgt und zudem bereits der letzte Bauantrag ebenfalls erst nachträglich vom Bauwerber gestellt wurde. Zudem ist zwischenzeitlich einer der Stellplätze bereits mit weiteren kleineren Verkaufsautomaten belegt. Ein weiterer Grund für eine Ablehnung ist, dass der Bauwerber auf dem eigenen Gelände ausreichend weitere Möglichkeiten hat die entsprechenden Verkaufscontainer zu stellen, ohne dass Gehsteigflächen in Anspruch genommen werden. Bgm. Grün betonte, dass er normalerweise die Gewerbebetriebe insbesondere im Coronazeitalter unterstützt wo es nur zu rechtfertigen ist. In diesem Fall hat der Antragsteller jedoch noch nicht einmal gefragt und einfach Fakten geschaffen, so dass ihm seiner Meinung nach jetzt auch zuzumuten ist, nach einer anderen Lösung zu suchen.

2. Bgm. Neuberger ergänzte, dass in einer der letzten Sitzungen vom Gemeinderat auf die Problematik von nachträglichen Genehmigungen hingewiesen wurde und hierzu auch eine Veröffentlichung erfolgte. Für ihn ist der Antrag ebenfalls nicht genehmigungsfähig, insbesondere auch wegen der verkehrssicherungsrechtlichen Auswirkungen und der Schaffung von Bezugsfällen im Genehmigungsfall.

Auf Nachfrage führte Herr Hofmann aus, dass der Markt Bürgstadt keine Beseitigungsanordnung erlassen kann, auch wenn dem Antrag auf isolierte Befreiung nicht zugestimmt wird. Hierzu müsste der Sachverhalt an das Landratsamt Miltenberg weitergeleitet werden, die diese Verfügung dann erlassen müssten.

GR Balles stellte fest, dass eine Beanspruchung des öffentlichen Verkehrsgrundes bei geöffneter Türe nicht geht und fragte nach, wie sich der Sachverhalt beim Einbau einer Schiebetüre bzw. Umbau der Ausgangssituation in Richtung der vorgesehenen Parkplätze, darstellt.

Bgm. Grün antwortete, dass seiner Meinung nach dann durchaus Gesprächsbereitschaft seitens des Marktes Bürgstadt besteht. Allerdings wäre die formelle Vorgehensweise einzuhalten, indem ein neuer Antrag gestellt wird, über den dann separat vom Gemeinderat zu entscheiden ist.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Der Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Verkaufsraumes in Leichtbauweise, Hettersau 2 wird abgelehnt und der Bauwerber aufgefordert, bei Bedarf nach alternativen Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu suchen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich jegliche Haftungsansprüche aufgrund der Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsgrundes abgelehnt werden.

5.	<u>Tekturantrag zu einem Bauantrag für eine Wohnhauserweiterung mit Garage, Hohenlindenweg 8</u>
-----------	---

Für die Erweiterung des bestehenden Anwesens Hohenlindenweg 8 (Fl. Nr. 4560/7) wurde mit Bescheid vom 11.08.2017 und 04.04.2019 bereits die Baugenehmigung erteilt. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rother Rain – Bischof“.

Die Eheleute Bettina Grein-Bartel und Michael Bartel legen nun einen weiteren Tekturplan vor.

Der angedachte Garagenanbau im Kellergeschoss neben der bereits vorhandenen Garage in Richtung Westen entfällt.

An der westlichen Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 4560/4 soll eine Grenzgarage (im Sinne der Bayerischen Bauordnung, kurz BayBO) mit zwei Stellplätzen errichtet werden. Grenzgaragen mit einer Fläche von bis zu 50m², einer mittleren Wandhöhe von 3m sowie einer maximale Grenzbebauung von 9m bedürfen gemäß der BayBO keine Baugenehmigung und können dementsprechend verfahrensfrei errichtet werden. Vorliegend ist im Bebauungsplan „Rother Rain – Bischof“ festgesetzt, dass die zulässige Höhe der grenzseitigen Wand maximal 2,75m betragen darf. Der Bauwerber beantragt jedoch die grenzseitige Wand im Sinne der BayBO mit 3,00m zu bebauen. Nachdem diese Höhe um 0,25m überschritten wird, bedarf es einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist in diesem Bereich in Bezug auf die Dachform der Garagen festgesetzt, dass geneigte Dächer entsprechend dem Wohnhaus zwischen 25°-48° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig sind. Der Antragsteller erklärt, dass ein unregelmäßiges Satteldach geplant ist, indem die Dachneigung zur Straße 25° und die Dachneigung zum Garten 8° betragen würde. Hierfür wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

Stellplätze können ausreichend auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Miltenberg geprüft.

Beschluss: Ja 16 Nein 0

Zum vorliegenden Tekturplan und den bereits genehmigten Plan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6.	<u>Bauvoranfrage auf Errichtung von vier Tiny-Häusern auf dem Grundstück Am Bischof 2</u>
-----------	--

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Der Antragsteller bittet um Prüfung, ob im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung von 4 Tiny-Häusern möglich ist. Die Zufahrt ist über die Freifläche zwischen dem Anwesen Jahnstraße 13 und dem Baugrundstück von der Ortsstraße Am Bischof 2 (Baugrundstück) vorgesehen. Die Breite beträgt an der engsten Stelle 2,55 m.

Ergänzend führte Bgm. Grün aus, dass es keine festgelegten Mindestbreiten von Zufahrten zu Stellplätzen auf Privatgrund gibt. In der Bau- und Umweltausschusssitzung vertrat man die Meinung, dass bei 2,55 m die Zufahrt mit herkömmlichen Kfz und Kleintransportern möglich ist.

Insbesondere auch wegen der Nachverdichtung im Ortsbereich schlug er vor, der Bauvoranfrage aus städtebaulichen Gründen zuzustimmen.

GR Helmstetter erachtete hierzu die Stellplatz- und Parksituation im Bischof als problematisch und wollte dies bei der Beurteilung der Bauvoranfrage berücksichtigt wissen.

Bgm. Grün stellte fest, dass die Tiny Häuser jeweils weniger als 50 m² Wohnfläche haben, wofür nach der Stellplatzsatzung jeweils 1 Stellplatz ausreicht. Vom Bauwerber werden vier zusätzliche und seiner Meinung nach auch objektiv nutzbare Stellplätze auf dem eigenen Grundstück im rückwärtigen Bereich nachgewiesen. Mehr kann aus kommunaler Sicht nicht gefordert werden und die Kommune hat nicht darüber zu mutmaßen inwieweit diese tatsächlich genutzt werden.

3. Bgm. Eck schlug vor, dass vom Bauwerber auch die Nachbarschaft mit ins Verfahren einbezogen wird und in einem nächsten Schritt eine Ortseinsicht mit dem Bauausschuss und gegebenenfalls der Nachbarschaft organisiert wird.

GR Krommer erachtete diese neue Wohnform für gut und sah aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

GR Neuberger P. befürwortete ebenfalls grundsätzlich das Ansinnen des Bauwerbers, zumal bauordnungsrechtliche Voraussetzungen noch im Verfahren vom Landratsamt geklärt werden würden. Er würde es begrüßen, wenn dem Bauwerber die Errichtung der neuen Wohnformen in Form einer Nachverdichtung ermöglicht würde.

Im Rahmen einer kurzen Bürgereingabe wurde hierzu ergänzt, dass bei einer möglichen Genehmigung auch der Brandschutz in zweiter Reihe berücksichtigt werden soll.

Beschluss: Ja 7 Nein 9

Der Gemeinderat erteilt zur Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen, d. h. das gemeindliche Einvernehmen wird abgelehnt.

Mit dem Bauwerber ist zu beraten, inwieweit zunächst ein Planungsgespräch mit Bauausschuss und Nachbarschaft stattfinden soll oder ob die Bauvoranfrage direkt an das Landratsamt zur weiteren Beurteilung gegeben werden soll.

7.	<u>Informationen des Bürgermeisters entfällt</u>
-----------	---

entfällt

8.	<u>Fragen und Informationen aus dem Gemeinderat</u>
-----------	--

8.1.	<u>Weg im Gartengelände</u>
-------------	------------------------------------

GR Helmstetter wies daraufhin, dass der im vergangenen Jahr sanierte Verbindungsweg im Gartengelände zwischen Josef-Ullrich-Straße und dem in die Gartenstraße mündenden Weg ausgebessert werden müsste, da dieser sehr grobschotterig und dadurch schwer zu begehen ist.

Bgm. Grün versprach dies zu veranlassen.

9.	Anfragen aus der Bürgerschaft entfällt
-----------	---

entfällt

Anschließend nicht öffentliche Sitzung