



Markt Schneeberg

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2018 im Rathaus Schneeberg

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

TOP 866 Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Schulstraße" im beschleunigten Verfahren nach §13a und §13b BauGB sowie Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung - Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

(zuletzt Sitzung am 28.11.2018, lfd.Nr. 0852)

Aus der Bürgerschaft wurden während der Bürgerbeteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Landratsamt Miltenberg vom 04.12.2018

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Mit dem vorliegenden Planausschnitt zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bekanntmachungstext besteht Einverständnis.

Anmerkung Planungsbüro: Die hier aufgeführten Punkte sind bereits vollständig im Flächennutzungsplan sowie in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der

Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Es ist allein Aufgabe der Gemeinde zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. An der Erforderlichkeit fehlt es etwa bei reinen Gefälligkeitsplanungen zugunsten allein privater Interessen. Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass nehmen, wenn zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.

In der Begründung Seite 3 wird lediglich erwähnt, dass es in Schneeberg für junge Familien schwer ist, einen geeigneten Bauplatz zu erwerben. Dies alleine sind noch keine ausreichenden Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung. Wir weisen darauf hin, dass es allein Aufgabe der Gemeinde ist, zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit eingehen. Erst dann kann seitens des Landratsamts beurteilt werden, ob die genannten Gründe die Einleitung eines Verfahrens tatsächlich rechtfertigen oder nicht.

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** für eine neue Versiegelung von Flächen 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 zur Bevölkerungsentwicklung und zu Alternativstandorte bzw. -möglichkeiten vorlegen sowie 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.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die vorliegende Planung beizubehalten und detailliert auf den Bedarf und Leerstand von Grundstücken bzw. Wohngebäuden einzugehen.

Präambel des Bebauungsplanentwurfes

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch **§ 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)** geändert wurde. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage im Planteil. In der Begründung, Seite 8 „Datengrundlagen, Literaturverzeichnis“ ist die Rechtsgrundlage bereits korrekt wiedergegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt die Rechtsgrundlage der BayBO zu berichtigen.

Gliederung der Wohnbauflächen

Da sich die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen auf unterschiedliche Rechtsgrundlagen beziehen, wird eine Unterteilung der Wohnbauflächen in **Teilbereich 1 und 2** für erforderlich gehalten.

Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB (Teilbereich 2) ist, dass die Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen darf und nur Wohnnutzung zulässig ist. Dies setzt voraus, dass mindestens die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der Feinsteuerung auszuschließen sind.

Auch im Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 4. Mai 2018, 15 NE 18.382 wird angezweifelt, dass über § 13b BauGB die Möglichkeit zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in vollem Umfang überhaupt besteht. Die Festsetzung eines WA-Gebietes geht über die in § 13b Satz 1 BauGB vorgesehene Möglichkeiten der Regelungen der „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ hinaus. Als Anwendungsvoraussetzung hält es das Gericht daher für notwendig, im Rahmen der Feinsteuerung über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Entgegen des o.g. Urteils wird der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen in § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO geregelt. Wir gehen daher davon aus, dass es sich bei der Nennung der Rechtsgrundlage in o.g. Urteil um einen redaktionellen Fehler handelt. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung ist deshalb dahingehend zu überarbeiten, dass die genaue Rechtsgrundlage der Feinsteuerung anzugeben ist. Es muss zwischen der „allgemeinen“ und der „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit unterschieden werden. Es ist daher für die Feinsteuerung folgende Formulierung der Festsetzung zu verwenden:

„Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Ziffer 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Wir bitten um Berichtigung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1 für den **Teilbereich 2** und Anpassung der Begründung. Für den **Teilbereich 1** (ehemaliges Schulgelände) ist keine Feinsteuerung erforderlich. Hier ist die Festsetzung eines WA gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, für den Teilbereich 2 die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1 zu berichtigen und in der Begründung anzupassen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Über die im Planteil eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Teilbereich 2) soll auch die Erschließung des Teilbereiches 2 erfolgen. Es wird daher für erforderlich gehalten, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen und nicht nur als Hinweis. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass durch die Festsetzung das Nutzungsrecht noch nicht begründet wird. Dazu sind darüber hinaus die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte privatrechtlich, etwa durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeit zu bestellen.

Die Erschließung des Teilbereiches 2 ist in der Begründung Ziffer 4.6 ebenfalls darzulegen bzw. zu erläutern. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes und Ergänzung der Begründung.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unter den Festsetzungen zu beschreiben und diese ausführlich in der Begründung unter 4.6 zu erläutern.

Verfahrensvermerk

Aus dem Verfahrensvermerk muss bereits aus Abs. 1 hervorgehen, dass der Markt Schneeberg den Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a und § 13b BauGB beschlossen hat. Wir bitten um Ergänzung des Verfahrensvermerkes.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, den Verfahrensvermerk zu ergänzen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Eine naturschutzrechtliche Zustimmung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Der Markt Schneeberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Schulstraße“ sowie die gleichzeitige Anpassung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a sowie § 13b BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz gilt unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu vermeiden.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Täler der Odenwaldbäche um Amorbach“ an. Dieses beheimatet u.a. die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (LRT 6510, LRT 6430) sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Dunkler- und Heller Wiesenknopfameisenbläuling, Groppe, Bachneunauge). Gem. § 33 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes führen können, unzulässig. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist bei einem Projekt, welches im Zusammenwirken mit anderen Projekten möglicherweise eine Verschlechterung der Erhaltungsziele hervorruft, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich (unter Berücksichtigung von möglichen Summationswirkungen).

Von dem Vorhaben betroffen ist im Umfang von ca. 7800 m² Fläche ein mäßig artenreiches bis artenreiches sowie extensiv genutztes Grünland. Dieses befindet sich unmittelbar angrenzend an die im Schutzgebiet nachgewiesenen LRT's. Um einen möglichen artenschutzrechtlichen Verstoß nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, nötige CEF – Maßnahmen zu benennen, ist das Grünland (Bauland) von einer fachkundigen Person (Landschaftsplaner/Biologe) auf ein mögliches Vorkommen den Dunklen und Helle Ameisenbläulings hin zu untersuchen (Großer Wiesenknopf vorhanden?).

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist vom oben benannten Untersuchungsergebnis abhängig. Hierdurch wäre darzulegen ob das Vorhaben möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die gebietsbezogenen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausüben kann (durch geeignete CEF-Maßnahmen ist FFH-VP voraussichtlich überflüssig).

Folgende Angaben/Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen:

1. Anfertigung einer saP bezüglich der möglicherweise betroffenen Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (Dunkler und Heller Wiesenknopfameisenbläuling, Vorkommen der Wirtspflanze „Großer Wiesenknopf“).

2. Bei bestätigtem Vorkommen gesetzlich geschützter Arten und dessen Lebensstätte Planung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF).
3. Aussage zur geplanten Oberflächenentwässerung des Baugebietes in Bezug auf mögliche Summationswirkungen mit anderen Vorhaben. Ist die Einleitung von Oberflächenwasser in angrenzende Gewässer vorgesehen? (Möglicher Einfluss auf FFH-Art „Groppe“ und „Bachneunage“).
4. Einbeziehung der westlich gelegenen Gehölzgruppe auf Fl.Nr. 4844 in die erforderliche Eingrünung des Baugebietes (Erhalt zum Schutz des Landschaftsbildes im Grenzbereich zu offenen Landschaft).
5. Berücksichtigung des Artenschutzes bei Gebäudeabriss. Fachliche Begutachtung der Gebäudestruktur (Schulgebäude) in Bezug auf mögliche gesetzlich geschützte Lebensstätten (Fledermäuse, Gebäudebrüter).

Anmerkung Planungsbüro: Es wurde bereits ein Angebot zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung angefordert.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die geforderten Artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu beauftragen.

C) Immissionsschutz

Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Nordwestlich, an das geplante Vorhaben (2. Bereich) anschließend, befindet sich ein Reitplatz mit mehreren Gebäuden.

Durch den an das geplante allgemeine Wohngebiet anschließenden, Reitplatz mit ggf. vorhandenen Stallungen können Gerüche, Staub und Schallimmissionen auf das angrenzende Plangebiet einwirken.

Wir verweisen diesbezüglich auf die E-Mail vom 10. April 2018. Inwiefern die darin aufgeworfenen immissionsschutzrechtlichen Fragen im Vorfeld bereits geklärt sind, geht aus der Begründung nicht hervor. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist vom Markt Schneeberg daher durch ein Gutachten nachzuweisen, dass durch die oben genannten Einwirkungen keine erheblichen Belästigungen, bzw. schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Anmerkung Planungsbüro: Es wurde bereits ein Angebot zum Immissionsschutz angefordert.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg sieht beim Immissionsschutz noch Klärungsbedarf und will noch Gespräche mit den Anliegern und den Pferdefreunden führen.

D) Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummern 4844, 4840/2, 4841, 4842/2) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der

Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Schulstraße“ somit keine Bedenken.

E) Wasserschutz

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

F) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt nicht vor.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seiner Beschreibung in den Antragsunterlagen vom 18. Oktober 2018 Einverständnis.
Als selbstverständlich gilt, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen. Sonstige von Seiten des Gesundheitsamtes zu vertretenden Belange werden aktuell nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt die Hinweise unter Punkt D), E), F) und G) zur Kenntnis.

Regierung von Unterfranken Landesplanung vom 22.11.2018

1. Städtebau

Das Sachgebiet Städtebau erhebt keine Einwendungen und teilt folgendes mit:
„Dem Grunde nach sind die Erschließung von 11 neuen Bauplätzen im Sinne eines organischen Siedlungswachstums zu sehen, in der Begründung werden allerdings 41 voll erschlossene noch nicht bebaute Grundstücke benannt, die den Bedarf eigentlich decken dürften.

Es wird des Weiteren davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung auf das ILEK und das Flächenmanagement der Odenwaldallianz abgestimmt ist auch in Hinblick der Leerstände im Altort gerechtfertigt ist. Hierzu sollte jedoch eine entsprechende Begründung vorgelegt werden. Die Nachnutzung der Flächen der ehem. Schulbereichs wird begrüßt.“

Die höhere Landesplanungsbehörde schließt sich diesen Aussagen mit Blick auf die Grundsätze unter 3.1 „Flächensparen“ und Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) an.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

2. Hochwasser

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt z.T. am Rand des Baufeldes 11 im Überschwemmungsgebiet. Mit Blick auf Grundsatz 7.2.5 LEP (Hochwasserschutz) und Ziel B XI 5.1 des Regional-plans Bayerischer Untermain (RP1) können diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

Anmerkung Planungsbüro: Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

3. Natur und Landschaft

Der südwestliche Teil des Grundstücks 4844 liegt zu etwas innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen (Ziel 7.1.2 LEP), sowie in einem Landschaftsschutzgebiet (Fachrechtlich hinreichend gesicherte Fläche). Der Geltungsbereich liegt außerdem im Naturpark Bayerischer Odenwald. Es gelten die Vorschriften der bereits durch Rechtsverordnungen geschützten Naturparke, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete (Ziel B I 2.1 RP1). Das Grundstück grenzt zudem an das FFH-Gebiet „Täler der Odenwald-Bäche um Amorbach“. Bedenken im Hinblick von Natur und Landschaft können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

Anmerkung Planungsbüro: Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Punkt B) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Regionaler Planungsverband vom 03.12.2018

1. Städtebau

„Dem Grunde nach sind die Erschließung von 11 neuen Bauplätzen im Sinne eines organischen Siedlungswachstums zu sehen, in der Begründung werden allerdings 41 voll erschlossene noch nicht bebaute Grundstücke benannt, die den Bedarf eigentlich decken dürften.

Für die Notwendigkeit der Erschließung von 11 neuen Bauplätzen sollte jedoch im Hinblick auf die Grundsätze unter 3.1 „Flächensparen“ und Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) eine entsprechende Begründung vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

2. Hochwasser

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt z.T. am Rand des Baufeldes 11 im Überschwemmungsgebiet. Mit Blick auf Grundsatz 7.2.5 LEP (Hochwasserschutz) und Ziel B XI 5.1 des Regional-plans Bayerischer Unterrhein (RP1) können diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

Anmerkung Planungsbüro: Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

3. Natur und Landschaft

Der südwestliche Teil des Grundstücks 4844 liegt zu etwas innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen (Ziel 7.1.2 LEP), sowie in einem Landschaftsschutzgebiet (Fachrechtlich hinreichend gesicherte Fläche). Der Geltungsbereich liegt außerdem im Naturpark Bayerischer Odenwald. Es gelten die Vorschriften der bereits durch Rechtsverordnungen geschützten Naturparke, Landschaftsschutzgebiete und

Naturschutzgebiete (Ziel B I 2.1 RP1). Das Grundstück grenzt zudem an das FFH-Gebiet „Täler der Odenwald-Bäche um Amorbach“. Bedenken im Hinblick von Natur und Landschaft können zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

Anmerkung Planungsbüro: Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Punkt B) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Bayerischer Bauernverband vom 27.11.2018

Unmittelbar in der Umgebung zu den in der Planung ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten (WA) befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe, die ihre Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben. Bewirtschaftet werden Grünlandflächen, wobei auf diesen landwirtschaftlichen Maßnahmen wie Festmistdüngung, Heuwerbung und Silagebereitung durchgeführt werden.

Aufgrund dessen ist zu Lasten der geplanten allgemeinen Wohngebiete mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (so insbesondere durch die Festmistdüngung, aber auch durch Silagebereitung) zu rechnen, die möglicherweise in die geplanten Baugebiete getragen werden könnten.

Die Beweidung des Grünlandes erfolgt zum Teil mit Schafen bis an die Grundstücksgrenzen der geplanten Wohngebiete / Häuser. Des Weiteren ist mit einer Beweidung durch Pferde, ebenfalls bis an die Grundstücksgrenzen der geplanten Wohnbaugebiete zu rechnen, da sich dort ein Reitgelände mit Stallungen und Pferdeweiden der „Pferdefreunde Schneeberg e. V.“ nebst Vereinsheim befinden.

Um Konflikte mit der zukünftigen Wohnbevölkerung der geplanten Wohnbaugebiete zu vermeiden, sollte im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan auf diese Situationen hingewiesen werden und weiter sollte deklaratorisch in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass hinsichtlich der Tierhaltung und der landwirtschaftlichen Arbeiten Bestandsschutz besteht, somit keine zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Ansprüche aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung seitens der Zivilbevölkerung gegeben sind.

Da jetzt schon die an das zukünftige Baugebiet angrenzenden Wiesen durch spielende Kinder in Anspruch genommen werden und durch Hunde stark verunreinigt werden, ist zu befürchten, dass dies nach der Bebauung in noch größerem Maße geschieht. Deshalb ist den zukünftigen Bauherrn im Rahmen der Bauleitplanung, soweit dies rechtlich möglich ist, aufzuerlegen, dass sie an der zu den Wiesen angrenzenden Seiten ihrer Bauplätze einen geeigneten Zaun erstellen müssen, damit Flurschäden zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Wiesengrundstücke verhindert werden.

Anmerkung Planungsbüro: Es wurde bereits ein Angebot zum Immissionsschutz angefordert.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg sieht beim Immissionsschutz noch Klärungsbedarf.

Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Aschaffenburg vom 14.11.2018

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom November 2018.

2. Auf Seite 5 der Begründung wurde unter der Lagebeschreibung des Plangebietes von Bereich 1 im Nordosten fälschlicher Weise das Flurstück 4837 (Teilbereich) aufgeführt. Auch liegt Flurstück 4831 lediglich in Teilbereichen an. Das im Nordwesten anliegende Flurstück mit der Flurstücksnummer 368/3 ist im Planteil nicht ersichtlich.

3. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die Festlegung der Umfangsgrenzen des Plangebietes Restflurstücke ohne öffentliche Erschließung zerstückelt werden.

Anmerkung Planungsbüro: Die angesprochenen 3 Restflurstücke (Bereich 2) verbleiben jeweils im Eigentum der Besitzer der Grundstücke im Geltungsbereich 2.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt die Begründung auf Seite 5 Punkt 3 zu korrigieren und die Flurnr. 368/3 im Planteil darzustellen.

Bayernwerk Netz GmbH vom 16.11.2018

Im Geltungsbereich verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsfrei- und -kabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beiderseits der Leitungsachse.

Bedingt durch den geplanten Abriss des Schulgebäudes müssen vorab unsere Versorgungsleitungen den künftigen Gegebenheiten angepasst werden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

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

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg vom 12.11.2018

Da die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum größten Teil außerhalb des im Rahmen der Schmutzfrachtberechnung betrachteten Gesamteinzugsgebietes liegen, wurde die Gesamtfläche des Bebauungsplanes in der Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich ist jedoch ein Anschluss des zusätzlichen Teileinzugsgebiets möglich, sofern innerhalb des Einzugsgebietes Schneeberg eine entsprechende Flächensubstitution mit bei der Schmutzfrachtsimulation berücksichtigten, jedoch noch nicht erschlossenen Flächen möglich ist.

Sollte diese Flächensubstitution nicht möglich sein, wären die Auswirkungen der Flächenerschließung auf die Schmutzfrachtentlastung des Gesamtsystems rechnerisch nachzuweisen. Dieser Nachweis müsste über das Ing. Büro Arz aus Würzburg erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, innerhalb der bestehenden Einzugsflächen für die Schmutzfrachtberechnung die Substitutionsflächen festzulegen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 29.11.2018

Bereich 1

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Amt f. Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 04.12.2018

Der Markt Schneeberg ist Mitglied der Odenwaldallianz, in der sich sieben Kommunen des südlichen Landkreises Miltenberg zur interkommunalen Zusammenarbeit zusammengeschlossen haben. In dem im Jahr 2015 erstellten Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) hat die Allianz gemeindeübergreifende Strategien und Ziele für eine langfristige, gemeinsame Entwicklung der Region erarbeitet. Ein wichtiges Handlungsfeld der Allianz ist die Stärkung der Innenentwicklung mit dem Erhalt vitaler Ortskerne. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, um die Wohnqualität der Altortbereiche und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen. Im Gebiet der Odenwaldallianz und auch im Markt Schneeberg gibt es viele innerörtliche Leerstände und Baulücken, die aktiviert und entwickelt werden sollten. Dabei verfügt allein der Markt Schneeberg nach dem ILEK über 78 Innenentwicklungspotentiale mit einer Gesamtfläche von fast 5,0 ha. Es sollte daher verstärkt Augenmerk auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale gelegt werden. Mit Erstellung des ILEK wurde für die Kommunen der Odenwaldallianz auch ein Flächenmanagement eingerichtet. In diesem Rahmen sollte auch die Ansprache der Eigentümer von Leerständen bzw. Baulücken intensiviert werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert aktuell für den Landkreis Miltenberg bis zum Jahr 2036 einen Bevölkerungsrückgang von rd. 5,0 % und für den Markt Schneeberg bis zum Jahr 2028 sogar von rd. 5,7 %. Ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist derzeit nicht nachvollziehbar.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeit der Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Grundsatz der Nachverdichtung wird im Bereich der ehemaligen Schule beachtet. Insoweit bestehen gegen die Schaffung von neuen Baugrundstücken durch den Abbruch des Gebäudes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die vorliegende Planung beizubehalten.

Gemäß dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 15.10.2003, Az: II B 6/5 – 8126 – 003/00 ist für die Ausweisung von Baugebieten der Flächenbedarf konkret und

nachvollziehbar zu belegen. Dem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“ ist eine konkrete Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu entnehmen, vielmehr wird die Notwendigkeit von Bauplätzen pauschal mit einer großen Nachfrage nach Bauplätzen begründet.

Darüber hinaus wird die Zweckmäßigkeit der geplanten Erschließung der Bauplätze Nr. 9 und 10 (2. Bereich) über die dingliche Sicherung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten in Frage gestellt.

Aus vorgenannten Gründen bestehen – mit Ausnahme der Bauplätze im Bereich der ehemaligen Schule – Bedenken gegen die geplante Neuausweisung von Baugrundstücken, soweit deren Bedarf nicht konkret und nachvollziehbar dargelegt werden kann.

Das ALE Unterfranken bittet den Markt Schneeberg, die Notwendigkeit der Ausweisung sowie die Erschließung der Bauplätze nochmals zu prüfen und verstärkt Augenmerk auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale zu legen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die Ausweisung der 3 zusammenhängenden Bauplätze (Bereich 2) beizubehalten.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 07.12.2018

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Bereich 1: Fl. Nrn. 4844/0

Dieser Bereich des Bebauungsplanes auf dem Gelände der ehemaligen Schule befindet sich ca. 200m östlich des Saubachs (Gew. II. Ordnung) und ca. 115m südlich des Morsbachs (Gew. II. Ordnung). Der Bereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Nach einer Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets des Gewässersystems der Mud aus dem Jahr 2015 geht hervor, dass das Überschwemmungsgebiet des Saubachs nun unmittelbar an das Grundstück der Fl. Nr. 4844/0 heranreicht. Bei einem HQ100 (Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) stellen sich in Höhe des Vorhabens Wasserspiegellagen von ca. 164,75 m ü. NN ein. Unter Berücksichtigung eines Freibords von ca. 0,5m kann somit erst ab einer Höhenlage von 165,25 m ü. NN von einer weitgehenden Hochwassersicherheit ausgegangen werden. Bei selteneren Hochwasserereignissen kann eine Überflutung der Baugrundstücke nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anmerkung Planungsbüro: Das Grundstück 4844 (wahrscheinlich als 4844/0 angegeben) liegt vollumfänglich auf einer Höhe von $\geq 166,00$ m ü. NN.

Bereich 2: Fl. Nrn. 4840/2, 4841, 4842/2

Der zweite Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 60m südlich des Morsbach und ca. 175m östlich des Saubachs. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Morsbach reicht bis an die Baugrundstücke heran. Nach der Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets vom 23.11.2015 liegen die Überschwemmungsflächen des Morsbach bei einem HQ100 nun jedoch weiter von den Baugrundstücken entfernt.

Aufgrund der Lage am Rand des 60 m Bereichs des Morsbachs wäre zu prüfen, ob für die Bebauung eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich ist. Da sich die Baugrundstücke jedoch außerhalb des festgesetzten und Neuberechneten Überschwemmungsgebiets befinden, bestehen gegen eine Bebauung aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Grundsätzlich sollten die Grenzen des Neuberechneten (faktischen) Überschwemmungsgebiets (Berechnungen vom 23.11.2015) im Bebauungsplan dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg beschließt, die Grenzen des Überschwemmungsgebietes vom 23.11.2015, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen nachrichtlich zu übernehmen und stellt fest, dass die Bereiche 1 und 2 außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

Niederschlagswasserbeseitigung

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird angegeben, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist. Bei der Abwasserentsorgung wird jedoch auf eine Entsorgung im Mischsystem verwiesen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes Niederschlagswasser 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 der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) und 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 (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Abwasserentsorgung

Im Entwässerungsplan vom 26.04.1985 vom Ing.-Büro Konrad Sack ist das obere Plangebiet mit den Flurnummern 4840/2, 4841/0 und 484/2 nicht enthalten. Ebenso sind diese Flächen im hydraulischen Nachweis für die zwei gemeindlichen Regenüberlaufbecken vom April 2010 vom Ing.-Büro Bernd Eilbacher nicht enthalten. Die untere Fläche mit der Flurnummer 4844/0 sind in beiden Planungen als Erweiterungsfläche mitberücksichtigt. Der damalige Generalentwässerungsplan von 1985 ist veraltet und berücksichtigt nicht die künftigen Entwicklungen und Maßnahmen.

Die Entwässerung des Plangebiets soll gemäß Erläuterungsbericht im Mischsystem erfolgen. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Regenüberlaufbecken (Fangbecken im Nebenschluss) Schneeberg B91 FBN Schneeberg 2.

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Wir empfehlen die Überprüfung und die Realisierung der künftigen Entwässerung im Trennsystem. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Hinweise zu Starkregen

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen von Starkniederschlägen auf Siedlungsentwässerungssystemen und -anlagen möchten wir Ihnen folgende Hinweise geben. Diese können freiwillig seitens der Kommune aus Vorsorgegründen für höhere Sicherheiten ihres bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsnetzes angewandt werden.

Unsererseits wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß der DIN 1986-100:2016-12 empfohlen, s. hierzu Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der genannten DIN-Norm.

Zudem möchten wir auf die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) aufmerksam machen. Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB wird die Benennung von Maßnahmen ermöglicht, welche zur Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Schäden durch Starkregen dienen. Des Weiteren geben wir die Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aus dem Merkblatt 4.3/3 weiter. Gemäß Tabelle 1 des LfU-Merkblattes 4.3/3 wird die Verringerung der Häufigkeit von Bemessungsregen bei der Neubemessung von Kanälen empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Schneeberg nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Auf die Durchführung eines Überflutungsnachweises wird verzichtet.

keine Bedenken äußerten: Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
Deutsche Telekom Technik GmbH
Handwerkskammer für Unterfranken
Immobilien Freistaat Bayern
Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
PLEdoc GmbH
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt
Staatliches Bauamt Aschaffenburg
Stadt Amorbach
Stadt Walldürn

keine Stellungnahme von: Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Landesamt für Denkmalpflege
Stadt Buchen

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt allen vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0