



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.12.2022  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

Bernd Kahlert

#### **Ausschussmitglieder**

Sabine Balleier  
Andreas Bleifus  
Hubertus Bundschuh  
Cornelius Faust  
Werner Heimberger  
Peter Huhn  
Dr. Frank Küster  
Klaus Wolf

zu TOP's 3.4, 3.5 und 3.6 als planender Architekt persönlich beteiligt

#### **Schriftführerin**

Angelika Knapp

#### **Verwaltung**

Alexander Beuchert

#### **Gäste**

Peter Matthiesen

Planer FM, zu TOP 2

## TAGESORDNUNG

- Lfd. Nr. 1** Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- Lfd. Nr. 2** Aufstellung Bebauungsplan mit Änderung Flächennutzungsplan "Verkaufspavillon Mainpier"; Beratung und Beschlussfassung zu den zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Lfd. Nr. 3** Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung
- Lfd. Nr. 3.1** Neubau Doppelcarport, Unterer Steigeweg 24, Fl.Nr. 1445/3 Gemarkung Miltenberg; Information
- Lfd. Nr. 3.2** Nutzungsänderung einer Ausstellungsfläche zur Spielhalle, Fl.Nr. 4133 Gemarkung Miltenberg, Breitendieler Str. 38
- Lfd. Nr. 3.3** Wohnhausumbau zu drei Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 7900/55 Gemarkung Miltenberg, Engelbergstr. 46
- Lfd. Nr. 3.4** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Fl.Nrn. 575 und 576 Gemarkung Miltenberg, Mainstr. 75; Bauvoranfrage
- Lfd. Nr. 3.5** Errichtung eines Einfamilienhauses als Altenteiler, Fl.Nr. 764 Gemarkung Wenseldorf, Monbrunn
- Lfd. Nr. 3.6** Umbau und Anbau an einem bestehenden Dreifamilienhaus und Errichtung eines Fahrradunterstandes, Fl.Nrn. 2391/3 und 2395/5 Gemarkung Miltenberg, Forsthausstr. 12
- Lfd. Nr. 4** Allgemeine Informationen

## Lfd. Nr. 1

### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Die Schriftführerin gab den folgenden Beschluss aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 14.11.22 zum Antrag auf Zuschuss aus dem Projektfonds für die Anschaffung weiterer Beleuchtungselemente, Weihnachtskugeln und Nikolausausstattung anlässlich des diesjährigen Weihnachtsmarktes bekannt:

„Der MCity Gewerbe und Tourismus Miltenberg e. V. wird entsprechend dem Empfehlungsbeschluss der Lenkungsgruppe vom 24.04.2018 ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 3.000,00 € gewährt.“

## Lfd. Nr. 2

### **Aufstellung Bebauungsplan mit Änderung Flächennutzungsplan "Verkaufspavillon Mainpier"; Beratung und Beschlussfassung zu den zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 02.12.22:

In der Sitzung des Stadtrates am 23.03.22 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flussforums an der Mainpromenade gefasst. Ziel ist die Ausweisung von Flächen für die Errichtung eines Kiosks, eines Toilettencontainers sowie zugehöriger Freiflächen.

Die Pläne mit textlichen Festsetzungen und Begründung des beauftragten Büros Planer FM Fache Matthiesen GbR, Stadtplanung und Energieberatung, Aschaffenburg vom 28.07.22 wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 28.07.22 gebilligt.

Anschließend wurde die erste Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen lagen vom 07.09.-07.10.22 öffentlich aus und standen auf der Homepage der Stadt zur Einsicht bereit. Das Büro Planer FM hat gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen müssen nun beraten und abgewogen werden. Anschließend können die Unterlagen entsprechend überarbeitet und die zweite Beteiligung durchgeführt werden.

Zuständig für die Abwägung ist gemäß § 2 Nr. 8 i.V.m. § 9 Nr. 2 Buchstabe i) der Geschäftsordnung der Bauausschuss als beschließender Ausschuss.

Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen hat das beauftragte Büro Planer FM in Absprache mit dem Stadtbauamt erarbeitet.

H. Matthiesen vom Büro Planer FM erläuterte auf Nachfrage von Stadträtin Balleier, dass die Problematik der Bühne des Mainfestes keine Angelegenheit des Bebauungsplanes ist und öffentlich-rechtlich nicht geregelt werden kann. Bürgermeister Kahlert und H. Beuchert ergänzten, hierüber werde später auf privatrechtlicher Ebene in den zuständigen Gremien entschieden.

Zur Frage von Stadtrat Dr. Küster nach einer großzügigeren Regelung der Öffnungszeiten erklärte H. Matthiesen, unter den Hinweisen in der Legende des Bebauungsplanes könne lediglich auf die Tagzeit verwiesen werden. Regelungen zu Öffnungszeiten müssten im Ein-

zelfall getroffen werden, nicht jedoch im Rahmen der Bauleitplanung. Ein Immissionsgutachten sei im Rahmen der Bauleitplanung nicht erstellt worden.

## Beschluss

Ja 9 Nein 0

### 1.

Die zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

### Teil A **Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen:

1. Bürger 1 mit Schreiben vom 12.09.2022	
<b>Anregungen / Hinweise:</b>  Beim Pachtvertrag mit dem Betreiber Mainpier ist nach meiner Intervention vorgesehen, dass er den zukünftigen Verkaufscontainer für das Mainfest wegräumen muss.  Der zweite Container in dem Bereich der Toilette ist städtische Angelegenheit. Hier müsste meines Erachtens der Verein eine Einwendung gegen den Bebauungsplan erheben.  Es gibt zwei Lösungsmöglichkeiten entweder die Stadt übernimmt das Wegräumen des Containers kostenfrei oder man stellt ihn gleich wo anders auf. Wenn er stehen bleiben würde, hätten wir keine Möglichkeit die Bühne zu stellen.	<b>Beschlussempfehlung:</b>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>  Die Stadt Miltenberg wird mit dem zukünftigen Betreiber einen Pachtvertrag abschließen. In diesem wird geregelt, zu welchen Zeiten der Verkaufscontainer abzubauen ist.  Der Toilettencontainer wird im Hochwasserfall durch die Stadt abgebaut.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> keine

### Teil B **Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
9. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
11. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,

12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
16. Abwasserzweckverband Main-Mud,
17. PLEdoc GmbH,
18. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
19. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV).

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

1. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
2. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
3. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
4. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
6. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
7. Abwasserzweckverband Main-Mud,
8. PLEdoc GmbH.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
2. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Straßenverkehrsbehörde,
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
8. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg,
9. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV).

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 15.09.2022	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen 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).</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kennntnisnahme</p>

### 1. Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. Gem. Grundsatz 7.2.5 (Hochwasserschutz) LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Gem. Ziel 4.2.5 (Hochwasserschutz) RP1 sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten Hochwasserabflussflächen freigehalten werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

### 2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Gem. Grundsatz 3.2.6 (Tourismus, Freizeit und Erholung) 01 RP1 ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region u.a. durch den Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Zusätzlich soll nach Grundsatz 3.2.6.-08 RP1 auf die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hingewirkt werden. Das Vorhaben wird in diesem Sinne positiv beurteilt.

Gem. 3.2.6-05 RP1 ist es von besonderem Interesse, das Radwegenetz - eingebunden in das „Bayern-Netz für Radler“ mit seiner Hauptachse „Main-Radweg“ - in der Region zu sichern und dem kleinräumigen und örtlichen Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. Durch die verbesserte Ausstattung mit der geplanten Dauerlösung für den Verkaufspavillon wird die Attraktivität des Radweges auch langfristig gesichert und diesem Grundsatz Rechnung getragen.

### 3. Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

#### Energie

Z.T. Gasleitung der Miltenberg - Bürgstadt GmbH

### 1. Überschwemmungsgebiet

Mit der Erarbeitung eines Betriebsplans durch die Stadt Miltenberg werden alle Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfüllt.

### 2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Kenntnisnahme

### 3. Hinweise

Kenntnisnahme

Die GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH wurde am Verfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

**2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain mit Schreiben vom 16.09.2022**

**Anregungen / Hinweise:**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen 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).

1. Überschwemmungsgebiet

Das betroffene Gebiet liegt, wie auch in den Begründungen unter 3.4 ausgeführt wird, im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. Gem. Grundsatz 7.2.5 (Hochwasserschutz) LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Gem. Ziel 4.2.5 (Hochwasserschutz) RP1 sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten Hochwasserabflussflächen freigehalten werden. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.

2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Gem. Grundsatz 3.2.6 (Tourismus, Freizeit und Erholung) 01 RP1 ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region u.a. durch den Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Zusätzlich soll nach Grundsatz 3.2.6.-08 RP1 auf die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains hingewirkt werden. Das Vorhaben wird in diesem Sinne positiv beurteilt.

Gem. 3.2.6-05 RP1 ist es von besonderem Interesse, das Radwegenetz - eingebunden in das „Bayern-Netz für Radler“ mit seiner Hauptachse

**Beschlussempfehlung:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Kenntnisnahme

1. Überschwemmungsgebiet

Mit der Erarbeitung eines Betriebsplans durch die Stadt Miltenberg werden alle Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erfüllt.

2. Tourismus, Freizeit und Erholung

Kenntnisnahme

<p>„Main-Radweg“ - in der Region zu sichern und dem kleinräumigen und örtlichen Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. Durch die verbesserte Ausstattung mit der geplanten Dauerlösung für den Verkaufspavillon wird die Attraktivität des Radweges auch langfristig gesichert und diesem Grundsatz Rechnung getragen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>keine</p>
---	--

<p><b>3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b> mit Schreiben vom 30.09.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b> Mit der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>Bezeichnung des Sondergebietes</u> Unter Ziffer 1.1 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ wird ein Sondergebiet „Freizeit“ festgesetzt. Diese Bezeichnung ist hier irreführend, da damit die Vermutung nahegelegt wird, dass hier noch weitere Freizeitmöglichkeiten zulässig sein könnten. Wir bitten daher das Sondergebiet „Verkaufspavillon Mainpier“ entsprechend seiner tatsächlich geplanten Nutzung zu benennen.</p> <p><u>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains</u> Das im Änderungsentwurf dargestellte Überschwemmungsgebiet des Mains ist als „nachrichtliche Übernahme“ gem. § 5 Abs. 4a BauGB in die Planlegende aufzunehmen. Wir bitten um Berichtigung im Planentwurf.</p> <p><b>Bebauungsplan</b> Mit der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:</p> <p><u>B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen</u> Die Bebauungsplanänderung wurde als Heftung mit dem Planteil, dem Änderungsvermerk, den Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden muss.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p><u>Bezeichnung des Sondergebietes</u> Aufgrund der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg wird das Sondergebiet wie folgt bezeichnet:</p> <p>Sondergebiet „Bundeswasserstraße“</p> <p><u>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains</u> Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird im überarbeiteten Entwurf unter „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.</p> <p><b>Bebauungsplan</b></p> <p><u>B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen</u> Die Zusammenführung erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.</p>



### Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde. Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

### Bezeichnung des Sondergebietes

Unter Ziffer 1.1 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ wird ein Sondergebiet „Freizeit“ festgesetzt. Diese Bezeichnung ist hier irreführend, da damit die Vermutung nahegelegt wird, dass hier noch weitere Freizeitmöglichkeiten zulässig sein könnten. Wir bitten daher das Sondergebiet „Verkaufspavillon Mainpier“ entsprechend seiner tatsächlich geplanten Nutzung zu benennen.

### Schutzgrad des Sondergebietes

Dem Sondergebiet wird ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad eines Mischgebietes zugeordnet. Die Erläuterungen der schalltechnischen Orientierungswerte bitten wir unter die Rubrik „Hinweise“ aufzunehmen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage für eine textliche Festsetzung gibt.

### Festsetzung von Betriebszeiten des Gastronomiebetriebes

Eine Festsetzung der Betriebszeiten „...nur bis 22.00 Uhr zulässig.“ ist aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage in dieser Form nicht möglich. Auf die zulässigen Betriebszeiten könnte lediglich unter der Rubrik „Hinweise“ hingewiesen werden. Wir bitten um Berichtigung des Bebauungsplanentwurfes. Die von der Fachstelle Immissionsschutz geforderte Formulierung kann ebenfalls nur als Hinweis aufgenommen werden.

### Straßenbäume Bestand

Unter Ziffer 4 „Verkehrsflächen“ sind Straßenbäume als Bestand (grüner Kreis mit schwarzem Punkt) festgesetzt. Im Planteil wurden diese Bestandsbäume jedoch mit der Kennzeichnung grüner Kreis ohne schwarzem Punkt dargestellt. Dies entspricht laut der Planzeichenverordnung (PlanZV) Ziffer 13.2 dem Anpflanzen von Bäumen. Wir bitten um Berichtigung der Darstellung im Planteil.

### Präambel

Die Präambel wird aktualisiert.

### Bezeichnung des Sondergebietes

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg wird das Sondergebiet wie folgt bezeichnet:

### Sondergebiet „Bundeswasserstraße“

Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ können nur Nutzungen zugelassen werden, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind.

### Schutzgrad des Sondergebietes

Der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad wird im überarbeiteten Entwurf unter „Hinweise“ aufgeführt.

### Festsetzung von Betriebszeiten des Gastronomiebetriebes

Die Festsetzung der Betriebszeiten wird im überarbeiteten Entwurf unter „Hinweise“ aufgeführt.

### Straßenbäume Bestand

Mit der Zusammenführung von Plan und textlichen Festsetzungen erfolgt die Gleichschaltung der Baumdarstellung.

### Sonstiges

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes sind noch folgende Fragen aufgetaucht, die noch einer Klärung bzw. einer Erläuterung in der Begründung erfordern:

- Zum derzeit genehmigten Imbisswagen gehört ein Kühlwagen, der weiter westlich auf dem Parkplatz Fl. Nr. 4190/45 abgestellt ist. Wo werden künftig zu kühlende Vorräte und Getränke gelagert?
- Wo ist eine Lagerung der Möblierung der Freischankflächen vorgesehen?
- Der geplante Toiletten-Container ist direkt an der Hochwasserschutzmauer platziert. Ist hier kein Abstand für die eventuell erforderliche Montage der Erhöhungselemente notwendig?
- In der ersten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg (WWA) zum Bauantrag von 2020 war es von Bedeutung, dass der Imbisswagen in der besonders hochwassergefährdeten Zeit vom 30. Oktober bis 1. April nicht aufgebaut ist. Wird an dieser Forderung festgehalten oder ist nun eine ganzjährige Errichtung und Nutzung geplant?
- Seinerzeit war es wichtig, dass die Möbel, insbesondere schwere Pflanzkübel, nicht an Stellen platziert werden, wo sie eine rasche Entfernung des Imbisswagens behindern könnten. Diesbezüglich sollte eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan getroffen werden.
- Auf Grundlage des Bebauungsplans kann der künftige Verkaufspavillon auch im Freistellungsverfahren, ohne Beteiligung des Landratsamtes und der Fachstellen errichtet werden. Fragen zu Anforderungen z.B. aus dem Immissionsschutz müssten entweder im Aufstellungsverfahren abschließend geklärt werden, oder die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO sollte ausgeschlossen werden. Da aber u.a. die zulässigen Betriebszeiten nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können (s. Ausführungen oben) sollte von der Möglichkeit des Ausschlusses der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Gebrauch gemacht werden.

### Sonstiges

Die kurzfristige Lagerung und Kühlung erfolgen im Container.

Die Möblierung der Freischankflächen wird im Container gelagert.

Der Toilettencontainer wird rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis abgebaut. Insofern steht der erforderliche Montagebereich für die Erhöhungselemente rechtzeitig zur Verfügung.

Eine ganzjährige Errichtung ist nicht geplant.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die mobilen Einrichtungsgegenstände rechtzeitig vor einem Hochwasserereignis weggeräumt werden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für alle gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

<p><u>Begründung</u> In der Begründung ist zu ergänzen, wann der Stadtrat der Stadt Miltenberg die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (B-Plan-Aufstellung und F-Plan-Änderung) beschlossen hat und in welchem Verfahren es durchgeführt wird. Bisher konnten diese Angaben nur aus der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Miltenberg ersehen werden.</p>	<p><u>Begründung</u> In die Begründungen werden die jeweiligen Aufstellungsbeschlussdaten ergänzt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden wie vorgeschlagen angepasst.</p>
---	---

<p><b>4. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz</b> mit Schreiben vom 30.09.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Nr. 6.1 Satz 1 der Festsetzungen sollte aus hiesiger Sicht besser folgendermaßen formuliert werden:</p> <p>„Der Betrieb des Gastronomiecontainers ist nur innerhalb der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.“</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten auch Musikdarbietungen auf der Bebauungsplanfläche ausgeschlossen werden. Dies kann ggf. auch als Auflage in einen Baugenehmigungsbescheid mit aufgenommen werden.</p> <p>Insgesamt bestehen gegen das geplante Vorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes keine nennenswerten Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Formulierung wird wie vorgeschlagen abgeändert.</p> <p>Musikdarbietungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Sofern erforderlich, wird bei Sonderveranstaltungen im Rahmen einer Baueingabe eine Einzelgenehmigung eingeholt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass insgesamt gegen das geplante Vorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes keine nennenswerten Bedenken bestehen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen abgeändert.</p>

<p><b>5. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz</b> mit Schreiben vom 30.09.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p><u>Lage im Überschwemmungsgebiet</u> Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des mit Verordnung vom 11.07.1994 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Lage im Überschwemmungsgebiet</u></p>

<p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird das Gebiet als Außenbereich angesehen. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.</p> <p>Ein neues Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt vor, wenn eine Gemeinde durch die Aufstellung eines Bauleitplans oder den Erlass einer sonstigen Satzung nach dem BauGB im Außenbereich erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglichen will. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist somit nicht einschlägig.</p> <p>In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und in vollem Umfang zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bauleitplan § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht einschlägig ist.</p> <p>Die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg wird berücksichtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>keine</p>
---	---

<p><b>6. Landratsamt Miltenberg - Straßenverkehrsbehörde</b> mit Schreiben vom 30.09.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Nach Einsicht in die bestehenden Planunterlagen der Stadt Miltenberg erhebt die Straßenverkehrsbehörde keine Einwände.</p> <p>Bei Durchführung von Veranstaltungen wird darum gebeten, bauliche Anlagen oder Installationen so zu errichten, dass der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird und die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine</p>

<p><b>7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</b> mit Schreiben vom 06.10.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Mit der vorliegenden Planung besteht kein Einverständnis.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der gegenwärtigen Planung kein Einverständnis besteht.</p>

### Hochwasserschutzanlage

Die Maßnahme kommt direkt auf dem Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg zum Liegen. Dieser wurde vom Freistaat Bayern errichtet. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen der Stadt Miltenberg. Wie bereits in vorhergehenden Besprechungen, als auch mit Email vom 10.02.2022 wurde die Stadt Miltenberg über die Probleme eines Verkaufsstandes auf der direkten Hochwasserschutzlinie hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist die Stadt Miltenberg explizit darauf hin, dass es sich bei der Anlage um ein technisches Bauwerk handelt, dass zum Schutz vor Hochwasser und somit gegen schwere materielle - als auch Personenschäden errichtet wurde. Mobile Elemente stellen bei einer Hochwasserschutzanlage, im Vergleich zu festen Bauwerken, grundsätzlich Schwachstellen dar und unterliegen dem Minimierungsgebot. In Miltenberg wurde diese bereits als Kompromisslösung umgesetzt. Im vorliegenden Fall müssen die mobilen Elemente bereits sehr früh aufgebaut werden, um den Grundschatz eines 25-jährlichen Hochwasserereignisses zu gewährleisten. Bereits ab einem 1-2 jährlichen Hochwasserereignis müssen die mobilen Systeme aufgebaut werden.

Sollte der Aufbau in irgendeiner Form behindert werden, so ist der gesamte Hochwasserschutz der Stadt Miltenberg nicht funktionstüchtig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einem möglichen Szenario dieses Ausmaßes nicht zugestimmt werden. Die volle Verantwortung obliegt hierbei der Stadt Miltenberg. Diese kann bei einer Hochwasserschutzanlage, gebaut durch den Freistaat Bayern, auch nicht auf einen möglichen Betreiber eines Verkaufspavillons übertragen werden.

Grundsätzlich müssen folgende Punkte zwingend erfüllt sein:

- Stellungnahme THW/Feuerwehr zu Planung und Umsetzung der Aufbaumöglichkeiten mit dem geplanten Hindernis,
- Räumungsplan mit folgenden Inhalten:
  - Benennung von Verantwortlichkeiten,
  - Räumungskonzept mit Ablaufplan, notwendigen Geräten, Maschinen, Personeneinsatz usw. und deren Verfügbarkeit,
  - Betriebszeiten (in Zeiten mit hoher HW-Eintrittswahrscheinlichkeit / Wintermonaten sollte der Verkaufspavillon dauerhaft abgebaut sein),

### Hochwasserschutzanlage

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde folgendes vereinbart:

Die Stadt Miltenberg wird einen mit allen nebenstehend aufgeführten Punkten und vom Wasserwirtschaftsamt geprüften Betriebsplan erarbeiten.

Die Inhalte des Betriebsplans werden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan einfließen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzuhaltende Phasen in Anlehnung an Betriebsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorwarnung an Betreiber ab Phase 1 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 345 Steinbach, 340 Faulbach (mittlere Laufzeit = 3h bis Miltenberg),</li> <li>▪ Vollständige Räumung ab Phase 2 gemäß aktuellem Betriebsplan; entspricht Pegelstand: 440 Steinbach, 440 Faulbach.</li> </ul> </li> </ul> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte, wie bereits mitgeteilt, ein verkehrsrechtlich zugelassener Container zum Einsatz kommen. Dieser kann entsprechend verkleidet werden, im Einsatzfall jedoch zügig und mit geringen Aufwand aus dem Arbeitsbereich entfernt werden. In welcher Form/Abstand die aktuell geplanten Container möglich sind, hängt u.a. von der Einschätzung der Einsatzkräfte vor Ort ab, sowie dem Räumungskonzept.</p> <p>Wir empfehlen ein weiteres Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten und die Belange eines funktionstüchtigen Hochwasserschutzes entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Es ist geplant verkehrsrechtlich zugelassene Container aufzustellen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Inhalte des Betriebsplans fließen, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan ein.</p>
---	--

<b>8. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg mit Schreiben vom 14.09.2022</b>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>Eine Abstimmung der Entwürfe ist im Vorfeld seitens der Stadt Miltenberg mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) nicht erfolgt.</p> <p>Aus rechtlicher Sicht weise ich Sie darauf hin, dass die Flächen der WSV (Grundbuchbezeichnung: Bundesrepublik Deutschland - Bundeswasserstraßenverwaltung-) gemäß §1 Bundeswasserstraßengesetz als Zubehör zur Bundeswasserstraße gelten und somit als Bundeswasserstraße gewidmet sind. Die Kommunen haben somit keine Planungshoheit über die Flächen von gewidmeten Bundeswasserstraßen.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nach Vorabstimmung mit Herrn Droste von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Aschaffenburg wird im Plan das Sondergebiet SO 3 bis an die Wasserfläche ausgedehnt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt abgeändert:</p> <p>Es wird ein Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ festgesetzt.</p> <p>Im Sondergebiet „Bundeswasserstraße“ werden nur Nutzungen zugelassen, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind (siehe B 1).</p>

<p>Die WSV-Landfläche ist der Stadt Miltenberg im Bereich des Planungsgebietes per unentgeltlichen Nutzungsvertrag als Freizeit- und Erholungsfläche überlassen worden. Um den jetzt vorhandenen Gastronomiewagen künftig durch einen Verkaufspavillon und einen mobilen Toilettencontainer ersetzen zu können, sollen hierfür die rechtlichen Voraussetzungen mit einem B- und F-Plan geschaffen werden.</p> <p>Um dies zu ermöglichen, schlage ich vor, die WSV-Flächen im B- und F-Plan als „Sondergebiet Bundeswasserstraße“ darzustellen und in der Legende mit dem Zusatz „Es können nur Nutzungen zugelassen werden, die sich im Einklang mit den Belangen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung befinden und durch Nutzungsverträge geregelt sind“ aufzunehmen.</p> <p>Über das „Sondergebiet Bundeswasserstraße“ kann dann nachrichtlich die „Sondergebietsfläche Freizeitnutzung“ der Stadt Miltenberg gelegt werden.</p> <p>Wie gerade telefonisch besprochen, bitte ich nach Vorliegen aller anderen Stellungnahmen, die o.g. Problematik nochmals in die B- und F-Plan einzuarbeiten und bevor Sie diese Pläne an die Stadt Miltenberg senden, mit mir abzustimmen.</p> <p>Es handelt sich bei dieser Stellungnahme somit um eine vorläufige und keine abschließende Stellungnahme.</p>	<p>B1 (unter Hinweise): Gemäß Nutzungsvertrag werden folgende Sondergebietsflächen zugelassen: Im SO 1 wird ein mobiler Verkaufspavillon zugelassen. Im SO 2 wird ein mobiler Toilettencontainer zugelassen. Im SO 3 werden ein dem Verkaufspavillon zugeordneter Außenbereich mit Tischen und Sitzgelegenheiten sowie Möblierungselemente wie z.B. Pflanzkübel, Sonnensegel, Papierkörbe und Beleuchtung sowie Gehwege zugelassen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Plan und textliche Festsetzungen werden wie oben aufgeführt abgeändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--

<p><b>9. EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH &amp; Co. KG</b> mit Schreiben vom 04.10.2022</p>	
<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Erschließungsbereichs. Die im Bebauungsplan beschriebene Trinkwasserleitung DN 150 in der Mainstraße gibt es nach Kenntnisstand des Wasserversorgers nicht. Eine Versorgung des Vorhabens ist somit seitens der Wasserversorgung nicht gesichert. Der aktuelle Verkaufsstand wird über einen privaten Eventanschluss der Stadt Miltenberg betrieben, ob dieser hinsichtlich Dimension und zur Verfügung stehender Menge ausreichend ist, kann zum derzeitigen</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Wasserversorgung</u> Die Hauptwasserleitung liegt in der Hauptstraße mit einer Stichleitung in die Brunnengasse. Im Zuge des Baus des Hochwasserschutzes wurde eine Wasserhausanschlussleitung bis zur Bushaltestelle in einen Übergabeschrank verlegt. Dieser Anschluss wird nur über die Sommermonate betrieben. Da er nicht frostsicher ist, wird in den Wintermonaten die Leitung entleert, die Wasseruhr abgebaut und diese im Frühjahr wieder eingebaut. Die private Versorgungseinrichtung der Stadt</p>

gen Planstand durch uns nicht beurteilt werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Anlagen nicht frostsicher betrieben werden können und somit aktuell nur einen Sommerbetrieb sicher ermöglichen.

Des Weiteren verlaufen im geplanten Baufeld Versorgungsleitungen. Diese müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen somit nicht überbaut werden. Wir bitten um vorherige Rücksprache.

Die Sicherstellung von Löschwasser und deren Beurteilung liegt im Aufgabenbereich der Stadt Miltenberg und bleibt deshalb durch uns unkommentiert.

#### Stromversorgung

Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Miltenberg aus der Zähleranschlusssäule (Festplatzschrank) hinter der Bushaltestelle am Flussforum.

Miltenberg kann für den Verkaufsstand sowie für den dahinterliegenden Toilettencontainer genutzt und die Wasserversorgung hierdurch sichergestellt werden.

Die Übergabe an den Betreiber sollte am Übergabeschrank an der Bushaltestelle erfolgen. Ab hier würde über eine zusätzliche Wasseruhr/Zählereinrichtung die notwendige Anschlussleitung zum Verkaufscontainer verlegt werden. Diese sollte über eine ausreichend dimensionierte PE-Leitung erfolgen. Im Verkaufscontainer ist die entsprechende Wasserverteilung, mit Filter Druckminder vorzusehen. Von diesem Standort müsste eine Wasserleitung zu Versorgung des Toilettencontainers vorgesehen werden.

Für die dauerhafte Nutzung müssen die PE-Leitungen in einem Leerrohr verlegt werden. Da beim Bau des Hochwasserschutzes die Versorgung nur für Events vorgesehen war, wurden nur zwei Leerrohre, die die Öffnung am Flussforum überqueren, verlegt. Die Erdarbeiten mit Leerrohrverlegung mit entsprechenden Schächten sind hierfür zwingend notwendig.

Es wird als sinnvoll erachtet, dass der Wasseranschluss bis zur Bushaltestelle von der Stadt betrieben wird, ab Bushaltestellen bis zum Verkaufsstand und Toilettencontainer vom Pächter. Das heißt, der Pächter ist dann auch für die Wasserhygiene und den Betrieb in diesem Bereich zuständig. Dies muss im Pachtvertrag vereinbart werden.

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen werden bei der Planung beachtet.

Kenntnisnahme

#### Stromversorgung

Ab dem Schaltschrank kann die Stromversorgung über einen max. 63 Amp. Anschluss für beide Container sichergestellt werden. Sollte ein höherer Anschlusswert benötigt werden, ist ein neuer Anschluss auf Kosten des Betreibers herzustellen.

#### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Die Begründung wird entsprechend angepasst.



**10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV)** mit Schreiben vom 13.09.2022

<p><b>Anregungen / Hinweise:</b></p> <p>zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom September 2022.</li><li>2. Im Bebauungsplan liegen Teilflächen der Flurstücke 4414, 793/1 und 793/2, diese sollten in der Begründung mit aufgeführt werden.</li><li>3. Sollten für den Bebauungsplan genaue Flächenangaben gewünscht werden, wäre hier eine Vermessung zu beantragen.</li></ol> <p>Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1: Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 3: Kenntnisnahme; Genaue Flächenangaben sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
---	--

**2.**

Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkaufspavillon Mainpier“ und zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach entsprechender Überarbeitung der Unterlagen mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

**Lfd. Nr. 3**

**Stellungnahme zu Baugesuchen; Beratung und Beschlussfassung**

**Lfd. Nr. 3.1**

**Neubau Doppelcarport, Unterer Steigeweg 24, Fl.Nr. 1445/3 Gemarkung Miltenberg; Information**

Die Schriftführerin informierte entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Mitteilungsvorlage vom 21.11.22 über die Erteilung der isolierten Befreiung.

**Zur Kenntnis genommen**

### Lfd. Nr. 3.2

#### **Nutzungsänderung einer Ausstellungsfläche zur Spielhalle, Fl.Nr. 4133 Gemarkung Miltenberg, Breitendieler Str. 38**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 01.12.22. Die Verwaltung empfehle aufgrund der unmittelbaren Nähe der Wohnnutzung und der Erfahrungen aus der Genehmigung der Vergnügungsstätte in der Laurentiusstraße, der Erteilung einer Ausnahme nicht zuzustimmen.

StR Heimberger stimmte dieser Einschätzung ausdrücklich zu. Betroffen sei nicht nur das Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes, sondern auch die in der Breitendieler Straße gegenüberliegende Bebauung. Dieser Meinung schloss sich Bürgermeister Kahlert an.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie der Erteilung einer Ausnahme gemäß Art. 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO bezüglich der Zulassung einer Vergnügungsstätte im GE-Gebiet des Bebauungsplanes „Im Bruch“ wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

### Lfd. Nr. 3.3

#### **Wohnhausumbau zu drei Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 7900/55 Gemarkung Miltenberg, Engelbergstr. 46**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 24.11.22.

#### **Beschluss**

**Ja 9 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Söhlig“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Einbau einer Dachgaube bei einer Dachneigung von 30° (statt mindestens 35°)
- Brüstungshöhe unter 1,20 m.

### Lfd. Nr. 3.4

#### **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Fl.Nrn. 575 und 576 Gemarkung Miltenberg, Mainstr. 75; Bauvoranfrage**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 06.12.22. Ergänzend wies sie auf die Stellungnahme des Sanierungsberaters hin, die den Ausschussmitgliedern ebenfalls vorlag.

In der Diskussion wurde deutlich, dass mit dem vorgestellten Vorschlag noch kein Einvernehmen besteht. Angeregt wurde, die optische Gestaltung insbesondere des Garagengeschosses zu verbessern, dem Bau die Massivität zu nehmen, die kleinteilige Struktur aufzunehmen, ggf. seitlich in die geplante Garage einzufahren und ggf. die Anzahl der Wohneinheiten zu minimieren.

Stadtrat Huhn wies auf eine frühere Anfrage hin. Der damalige Sanierungsberater habe einem Abbruch nicht zugestimmt. Die Schriftführerin verwies dazu auf die aktuelle Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zu einer ersten Anfrage vom Juni 2022. Demnach bestehen gegen einen Abbruch keine grundsätzlichen Einwendungen aus Sicht des Denkmalschutzgesetzes.

## **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Abbruch des Bestandsgebäudes wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Dem vorgestellten Neubau und den erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht in Aussicht gestellt. Der Ansicht des Sanierungsberaters in der Stellungnahme vom 12.12.22 wird gefolgt, eine Überarbeitung der Planung ist erforderlich. Dabei ist auf den Erhalt des vorhandenen Brunnens zu achten.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege noch nicht vorliegt und somit noch nicht in den Beschluss einfließen konnte.

### **Lfd. Nr. 3.5**

#### **Errichtung eines Einfamilienhauses als Altenteiler, Fl.Nr. 764 Gemarkung Wenschdorf, Monbrunn**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.12.22.

## **Beschluss**

**Ja 7 Nein 0**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Lfd. Nr. 3.6**

#### **Umbau und Anbau an einem bestehenden Dreifamilienhaus und Errichtung eines Fahrradunterstandes, Fl.Nrn. 2391/3 und 2395/5 Gemarkung Miltenberg, Forsthausstr. 12**

Die Schriftführerin erläuterte den Sachverhalt entsprechend der den Ausschussmitgliedern vorliegenden Beschlussvorlage vom 05.12.22.

## **Beschluss**

**Ja 8 Nein 0**

Dem Vorhaben sowie den folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rainlein“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenzen durch den Fahrradunterstand und den Anbau;
- falls notwendig: Flachdach am Anbau und am Fahrradunterstand.

### **Lfd. Nr. 4**

#### **Allgemeine Informationen**

H. Beuchert informierte über die im Rahmen der Zuständigkeit des Bürgermeisters erfolgte Auftragsvergabe für Spielgeräte auf den Spielplätzen im Spitalgarten, in den Mainanlagen und in der Lassallestraße:

- Spielplatz Spitalgarten (Kombispielgerät): Firma Westfalia Spielgeräte GmbH für 9.791,32 €;
- Spielplatz Mainanlagen (Großspielgerät modulares Spielschiff): Firma BOERplay für 32.292,73 €;

- Spielplatz Lassallestraße (Kombispielgerät): Firma S.H. Spessart Holzgeräte GmbH für 25.364,85 €.

Für den Spielplatz in den Mainanlagen werden im nächsten Jahr nochmals Mittel für eine weitere Verbesserung vorgesehen.

Stadtrat Bundschuh fragte nach, ob im Hinblick auf die bunten Spielgeräte auf die Altstadtsetzung geachtet worden sei. Diese spiele, so die überwiegende Meinung des Ausschusses, für Spielgeräte keine Rolle.

H. Beuchert und die Schriftführerin informierten über die der Stadt und dem Landratsamt vorliegenden Nachbareinwendungen zum Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses im Arnouviller Ring 5. Das Landratsamt sieht den Antrag derzeit als nicht genehmigungsfähig an und hat dem Antragsteller geraten, sich mit der Stadt Miltenberg für eine eventuelle Änderung des Bebauungsplanes bzw. zur Klärung der Stellplatzfrage in Verbindung zu setzen.

Am 14.12.22 findet ein Gespräch der Verwaltung mit betroffenen Nachbarn statt. Anschließend ist ein Gespräch mit dem Antragsteller erforderlich. Dieser hat sich bisher noch nicht beim Stadtbauamt gemeldet. Zunächst wird die Verwaltung die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus den 80er Jahren prüfen, um Klarheit bezüglich der Stellplatzregelungen zu erhalten.

Bernd Kahlert  
1. Bürgermeister

Angelika Knapp  
Schriftführerin