



## Markt Kleinheubach

### Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 09.11.2021 im Saal des Hofgartens.

Nummer:	MK/027/2021	Dauer:	19:30 - 22:19 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

Personen:	Bemerkungen
-----------	-------------

#### *Anwesend:*

##### Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

##### Schriftführerin

Frau Beate Schüßler-Weiß

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Wilhelm Breitenbach

Herr Bernd Broßler

Herr Dieter Derlet

Herr Michael Fertig

Herr Sven Fertig

Frau Alexandra Frank

Herr Thomas Hennig

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Frau Angelika Weber

##### Berater

Architekturbüro Schaeffner, Christine Richter

IB Steenken & Breitenbach, Mario Pani

##### Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Frau Sabine Geutner

#### *Abwesend:*

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Dominik Cavallo

entschuldigt

Herr Thomas Schneider

entschuldigt

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche/r Niederschrift/en vom 12.10.2021
3. Vorstellung der Berechnungsergebnisse der Kanalhydraulik im Bereich des Altortes - Information
4. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung und Erweiterung des Gebäudes Halle West auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3887, 3888, Industriegebiet Süd - Beratung und Beschlussfassung (BA)
6. Bauantrag zur Errichtung eines Technikraumes als Erweiterung zum bestehenden Lebensmittelwerk auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3858, 3861, Im Steiner 2, 4 - Beratung und Beschlussfassung (BA)
7. Bauantrag zum Balkonanbau am Anwesen Fl.Nr. 3401, Poststraße 25 - Beratung und Beschlussfassung (BA)
8. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Flurscheide - Mittelgewann" im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 4847 - Beratung und Beschlussfassung (BA)
9. Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindliche Wasserversorgung für den Betrieb eines Brunnens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2243, Westpreußenstraße 4 - Beratung und Beschlussfassung (BA)
10. Anordnung eines Parkverbotes in Höhe Bachgasse 16, um eine Ausweichmöglichkeit im Begegnungsverkehr sicherzustellen - Beratung und Beschlussfassung (BA)
11. Anbringen eines Parkverbotes in der Straße "Im Steiner" - Beratung und Beschlussfassung (BA)
12. Antrag auf Aufnahme der Marktgemeinde Kleinheubach in die Odenwald-Allianz im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit - Beratung und Beschlussfassung
13. Anlagenbuchhaltung, kalkulatorische Zinsen - Beratung und Beschlussfassung
14. Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung - Beratung und Beschlussfassung
15. Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung - Beratung und Beschlussfassung
16. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
17. Informationen
- 17.1. Genehmigungsfreistellungsverfahren - Nutzungsänderung zur Wohnraumerweiterung u. Errichtung Innentreppe
- 17.2. Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge - Danke für Spende
- 17.3. Reiterverein Miltenberg u. Umgebung - Danke für Aufnahme als Mitglied
- 17.4. Zuwendungsbescheid Lüftung KiTa
- 17.5. Zuwendungsbescheid aus dem Vertragsschutzprogramm Naturschutzförderung
- 17.6. Glasfaserausbau - Zusage Telekom steht noch aus
- 17.7. Filmteam von "Wir in Bayern" - „Entwicklung in Kleinheubach“
- 17.8. Martinsumzug
- 17.9. Fastnachtausgrabung  
Amtsniederlegung Gemeinderat
- 17.10  
.
18. Anfragen

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, aus der Verwaltung Sabine Geutner als Leiterin der Finanzverwaltung, Leiter der Geschäftsstelle Bernd Geutner sowie Mario Pani vom IB Steenken & Breitenbach. Das Protokoll führt Beate Schüßler-Weiß, für die Presse schreibt Frau Jennifer Lässig. Bürgermeister Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **1 Bürgerfragen**

Es werden keine Fragen gestellt.

### **2 Genehmigung öffentliche/r Niederschrift/en vom 12.10.2021**

Lt. Bgm. Münig ist auf Seite 5 des Protokolls eine redaktionelle Änderung vorzunehmen. Es muss heißen: „Die Auswertung der Inspektion liefert auch Erkenntnisse über den Bestand. Kleinheubach verfügt über 26,4 km Kanäle, 745 Schächte und entwässert zu 85% (nicht zu 75%) im Mischsystem.

**Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021 wird mit der genannten Änderung zugestimmt.**

**Einstimmig beschlossen**

### **3 Vorstellung der Berechnungsergebnisse der Kanalhydraulik im Bereich des Altortes - Information**

#### **Sachverhalt:**

Prüfung auf Verbesserung der Kanalhydraulik im Altort durch Umlegung Friedenstraße bis Feuerwehrhaus. Vorstellung durch Mario Pani vom ISB.

Bgm. Münig erteilt Herrn Mario Pani das Wort.

Heute berichtet er über den aktuellen Sachstand der Kanalhydraulik in Kleinheubach anhand einer Präsentation, so Herr Pani. D. h. was untersucht wurde, die Kanalsituation, die Auslastung des Systems. Fragen können gerne zwischendurch oder danach an ihn gestellt werden.

Markant ist die Bahnlinie, die auch im Kanalnetz eine entscheidende Rolle spielt. Östlich der Bahnlinie wurde hydraulisch nach dem neuestem Stand der Technik mit 3-D-Modell untersucht. So ist es möglich, Situationen zu simulieren und diese virtuell nachzubilden. Markant für Kleinheubach östlich der Bahnlinie ist, dass fast alle Abflüsse am Main enden und von dort aus ins Klärwerk gepumpt werden. Der obere Teil der „Seehecke“ entwässert nicht direkt bis zur Marktstraße, sondern über den Bildweg über eine separate Schiene.

Der letzte Kanalentwurf stammt aus 1978 und basiert auf einem 1-jährigen Ereignis. Man sieht dort z.B. Fa. Scheurich, Rathaus, Kirche, Schultrakt – hier wurde relativ viel nachverdichtet. An verschiedenen Stellen gab es seit 1978 städtebauliche Entwicklungen.

Die Flächenaufteilung, sprich alle Straßen, Gebäude mit Dachflächen, Hof- und Freiflächen, Baumbestände usw. wurden über Luftbilder und Vermessungsdaten betrachtet und ein Modell gebaut.

Die Lage der Schächte wurde festgestellt, damit man einen Teilbereich bereits beurteilen konnte. Der nördliche Bereich ist soeben fertig geworden und wird ergänzt.

Die Bahnlinie trennt das Ortsnetz, was gut ist, da sonst im Altort noch schlechtere Situationen auftreten könnten. Neue Wetterdaten mit Starkregenereignisse der letzten Jahre (z. B. 1-, 3-, 5- oder 10-20-jährige Ereignisse) sind eingeflossen. Als Bemessungsgrundlage setzt man Ereignisse an, die alle 3 Jahre auftreten. Kurze, starke Regenereignisse bringen hohe Abflusswerte.

Weiter fand eine Klärung des Grobeinleiterbestandes statt. Es gibt Komplexe mit starkem Abfluss, z. B. der Schlossbereich, das Scheurich-Gelände, die Schule mit Kirche, die Bereiche der Firmen Kerry, Wirl und Ruf.

Alle Entwässerungen sind wichtig für die genauere Berechnung. Deshalb wird man in nächster Zeit ins Detail gehen und schauen, wo entwässert z. B. der Schlossbereich, mit vielleicht historischen Kanälen. Auch bei der Fa. Kerry wird geprüft, wie viele Hofflächen z. B. angeschlossen sind.

Herr Pani erörtert anhand der Präsentation, wie in den einzelnen Straßen eine Auslastung bei 1-, 3-, und 5-jährigem Ereignis aussieht, was zeigt, dass das Netz relativ schnell am Limit ist.

Man hat verschiedene Varianten probiert, um weniger Auslastung zu erreichen. Um eine wirtschaftliche Lösung zu finden, benötigt man ein konkretes Bild von allen Grobeinleitern.

Bgm. Münig bedankt sich für die ausführliche Vorstellung. Mit diesem Zwischenstand kann weitergearbeitet und Konzepte entwickelt werden. Sobald weitere Daten vorliegen wird dem Gemeinderat berichtet und eine Entscheidungsgrundlage vorgelegt

GR Bissert bittet darum, die Pläne im Bereich der Fa. Kerry zu überprüfen. Der Kanal endet auf Flur-Nr. 78 Richtung Hirschplatz, also etwas weiter als auf dem heutigen Plan gezeigt wurde.

Danke für den Hinweis, so Herr Pani. Bei Kerry hat man die Problematik, dass unter Dazunahme der Dachflächen eine 100%ige Auslastung besteht. Vorteil ist, dass diese Entwässerungsschiene für den Altort eine Nebenrolle spielt. Der kreuzende Rüdener Bach ist zu beachten.

Bgm. Münig begrüßt Frau Christine Richter vom Architekturbüro Schaeffner zum nächsten Tagesordnungspunkt. Sie begleitet die Gemeinde bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Generationenwohnen am Rüdener Bach.

#### **4 Neuaufstellung eines Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Beratung und Beschlussfassung**

Lt. Bgm. Münig hat sich der Bauausschuss intensiv mit diesem TOP beschäftigt. Es kamen jeweils einstimmige Empfehlungsbeschlüsse zustande. Er wird den Sachverhalt, der den Gemeinderäten schriftlich mit Ladung zugegangen ist, nicht Wort für Wort vortragen, sondern jeweils zusammenfassen. Nachfragen dazu werden erläutert.

Frau Richter bestätigt, dass die Stellungnahmen positiv waren und es keine größeren Einwände gab.

Das Verfahren hat sich üblicherweise etwas hingezogen und dauerte etwa ein halbes Jahr, ergänzt Bgm. Münig. In dieser Zeit gab es zwei Gesetzesänderungen. Deshalb weist das LRA darauf hin, dass

entsprechend angepasst werden muss. Der Flächennutzungsplan und die Bayer. Bauordnung. wurden entsprechend geändert.

**Sachverhalt:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 statt.

Aus der Bürgerschaft wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen:

**1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung, 20.09.21**

**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

*Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:*

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

*Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*

*Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 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 Planentwurf der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie der Abhandlung in der Begründung (Seite 8, Ziffer 4.2) besteht Einverständnis.*

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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert wurde.*

*Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786 wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).*

*Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** zuletzt durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert wurde.*

*Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.*

Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Zweckbestimmung der Sondergebietsflächen

*Die Formulierung für das SO 3 erweckt den Eindruck, dass dort Wohnungen zulässig sind von x Wohnungen „Betreutes Wohnen“ plus 12 weiteren Wohneinheiten. Da für diesen Bereich 12 Stellplätze festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass in SO 3 max. 12 reguläre Wohneinheiten zulässig sind. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte die Formulierung überarbeitet werden.*

Vorschlag:

„SO 3 in dem Sondergebiet SO 3 sind max. 12 Wohneinheiten zulässig.“

Im SO 4 „sind Nutzungen zulässig, die dem Charakter... und eine Wohnung“. Hier sei der Hinweis gestattet, dass diese Einschränkung auf eine Wohnung im Fall der Nichtbelegung der gewerblichen und freiberuflichen Einheiten zu unvermeidbarem Leerstand führt. Angebracht wäre die Festsetzung „sind Nutzungen zulässig, die dem Charakter ...sowie Wohnungen“.

#### Stellplatzbedarf

In der Begründung (Seite 22, Ziffer 11) wird für die jeweiligen Sondergebiete (SO1 – SO4) die erforderliche Anzahl der Stellplätze festgesetzt. Für das SO1 sind demnach 14 Stellplätze erforderlich. Aus der Begründung geht jedoch nicht hervor wie sich der Stellplatzbedarf zusammensetzt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch für den ambulanten Pflegedienst ein Stellplatzbedarf besteht. Ob dies bei der festgesetzten Anzahl der Stellplätze bereits berücksichtigt wurde, kann leider nicht nachvollzogen werden. Wir bitten um nähere Erläuterung des jeweiligen Stellplatzbedarfs in der Begründung.

Lt. Bgm. Münig sind insgesamt 44 Stellplätze gefordert, festgesetzt sind 67 Stellplätze, in der Planung sind 69 vorgesehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die festgesetzte Anzahl in der Notwendigkeit liegt.

#### Wasserflächen

Unter der Rubrik „Hinweise“ wurde die Wasserfläche des Rüdenuer Bachs, ein Gewässer III. Ordnung, aufgeführt sowie die damit verbundenen Vorgaben. Hierbei handelt es sich jedoch um eine „Planungsrechtliche Festsetzung“ gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16c BauGB. Wir bitten um entsprechende Überarbeitung des Planentwurfes.

#### Anlage 2 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 14. Dezember 2020

Unter Ziffer 1 Aufgabenstellung wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ vorgesehen sei. Weder im Bebauungsplanentwurf noch in der Begründung wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gesprochen. Den Unterlagen liegt auch kein Vorhaben- und Erschließungsplan bei. Diese Aussage trifft somit nicht zu. Der Markt Kleinheubach hat soweit den Unterlagen zu entnehmen ist, keinen Beschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgestellt, sondern für einen Angebotsbebauungsplan. Zwar ist der Bebauungsplan an ein bestimmtes Vorhaben (Generationenwohnen) gekoppelt, die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ist aber in diesem Fall nicht korrekt. Wir bitten um Berichtigung dieser Passage im o.g. Gutachten.

#### Städtebauliche Beurteilung: A)Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

##### Berichtigung des Flächennutzungsplanes: Kenntnisnahme

Anmerkung: Es handelt sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Präambel: Die Rechtsgrundlagen werden berichtigt.

##### Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Zweckbestimmung der Sondergebietsflächen:

Sondergebiet SO 3 – Die Formulierung wird wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sondergebiet SO 4 – Für das SO 4 erfolgt folgende Festsetzung:

In dem Sondergebiet SO 4 sind Nutzungen zulässig, die dem Charakter und der Versorgung des Gebietes entsprechen bzw. dienen, mindestens 1 Gewerbeeinheit sowie Wohnungen.

Stellplatzbedarf: Die Anzahl der festgesetzten Stellplätze orientiert sich an der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“ – Anhang 85 Bayerische Bauordnung (BayBO)-.

Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach GaStellV:

Sondergebiet **SO 1:**

- Tagespflegeeinrichtung (Nr. 1.11)  
1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze → 3 Stellplätze  
50 % für Besucher → 1,5 Stellplätze
- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen – Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Nr. 2.2)  
1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze  
Caritas Zentrum/Sozialstation mit 94,21 m<sup>2</sup> → 3,14 Stellplätze  
5 % für Besucher → 2,35 Stellplätze

Im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung des bestehenden Verwaltungsgebäudes zu Tagespflege und Sozialstation sind nach GaStellV **10 Stellplätze** erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt hier eine Anzahl von **14 Stellplätzen** fest.

Sondergebiet **SO 2:**

- Gebäude mit Altenwohnungen (Nr. 1.3)  
0,2 Stellplätze je Wohnung  
38 Wohneinheiten (-> 7,16) → 8 Stellplätze  
20 % für Besucher → 2 Stellplätze

**SO 2** → **10 Stellplätze**

Nach Bebauungsplan sind **29 Stellplätze** für das **SO 2** nachzuweisen.

Sondergebiet **SO 3:**

- Wohngebäude mit insgesamt max. 12 Wohneinheiten  
1 Stellplatz je Wohnung **SO 3** → **12 Stellplätze**

Sondergebiet **SO 4:**

Für das Sondergebiet SO 4 „Versorgerhaus“ gibt es noch keine konkrete Planung. Zulässig sind Nutzungen, die dem Charakter und der Versorgung des Gebiets entsprechen bzw. dienen, mind. 1 Gewerbeeinheit sowie Wohnungen. Nach den möglichen Nutz- bzw. Verkaufsflächen wurde die Festsetzung von **12** nachzuweisenden Stellplätzen getroffen.

**SO 4** → **12 Stellplätze**

Nach dieser Ermittlung ergibt sich ein Bedarf von:

→ **44 Stellplätzen**

Festgesetzt werden insgesamt 67 Stellplätze.

Die gegenständliche Planung zeigt **69 Stellplätze**. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die festgesetzte Anzahl über der nach Anlage 1 GaStellV notwendigen Stellplätzen liegt.

Wasserflächen:

Die Wasserfläche des Rüdener Bachs und die Vorgaben zur Anlagengenehmigungspflicht, zum Überschwemmungsgebiet und zu Hochwasserschutzmaßnahmen werden unter den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 16 b und c BauGB aufgeführt.

Anlage 2 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm:

Das Gutachten des Ing. Büros Wölfel wird hinsichtlich der Art des Bebauungsplanes korrigiert.

Beschluss:

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**B) Natur- und Landschaftsschutz**

*Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch den Dipl.-Biologen Marcus Stüben bezüglich des Vorkommens von gesetzlich geschützten Gebäudebrütern und Fledermäusen, sowie deren Lebensstätten in und an den Bestandsgebäuden, deren Abbruch geplant ist. Die artenschutzrechtliche Beurteilung i.d.F. vom 24. Mai 2020 liegt den vorgelegten Unterlagen bei. Grundsätzlich bieten die Bestandsgebäude trotz teilweise erfolgten Negativbefunds eine Vielzahl von geeigneten Strukturen zur Nutzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung genannten Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.*

*Mit der geplanten Aufstellung besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:*

*Zum besseren Verständnis sollte im gesamten Artenschutzteil der Festsetzungen das Wort „Nachkontrolle“ durch „Kontrolle“ ersetzt werden.*

- Zudem sollten unter V3 alle Aufgaben der ökologischen Baubegleitung genannt werden. Folglich sollten V3 und V7 zu einem neuen V3 zusammengefasst werden. Es ist zudem ein Bericht nach Abschluss aller Maßnahmen (Begehung der Gebäude etc.) gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen. Die textlichen Festsetzungen sind diesbezüglich zu ergänzen.*
- Unter V4 sollte nicht nur die Kontrolle auf Gebäudebrüter genannt werden, sondern auch auf Fledermäuse, hier insbesondere das Fledermausquartier im Spitzboden des Wohnhauses Hauptstraße 37. Bei Positivbefund ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.*
- Punkt V5 ist unvollständig und sollte wie folgt ergänzt werden:  
**„V5 Einflugmöglichkeiten**  
Einflugöffnungen wie Fenster und Türen müssen weiterhin bis zum Abbruch offengehalten werden und verschlossene Räume müssen bis zum Abbruch weiterhin verschlossen bleiben.“*
- Unter A1 und A2 ist anzugeben, wo genau die Kästen anzubringen sind.*
- Es sind hochstämmige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, sowie eine Pflanzliste (siehe Anlagen) für die geplanten Laubbäume zu ergänzen.*



Pflanzenauswahlliste

**Heimische Baumarten**

Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang: 12 – 14 cm

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
X	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
X	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
X	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
X	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
X	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
X	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
X	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
X	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
X	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
X	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Städtebauliche Beurteilung: B) Natur- und Landschaftsschutz

Die textlichen Ergänzungen und Änderungen der Festsetzungen zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzenauswahlliste werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Standorte für die fachgerechte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (Fledermauskästen und Nistkästen für Gebäudebrüter) sind mit der ökologischen Baubegleitung bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „B) Natur- und Landschaftsschutz“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**C. Immissionsschutz**

Hier geht es lt. Bgm. Münig darum, welcher Lärm vom Parkplatz ausgeht – auch durch die Nutzung der Sozialstation – und wie die einzelnen Wohnungen zu schützen sind. Welcher Lärm kommt von der Bahnschiene, welchen Gewerbelärm haben wir. Insbesondere die Bahn hat darauf hingewiesen, um ihre Bahnschienen zu schützen.

*Der Markt Kleinheubach plant die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Generationenwohnen. Das Sondergebiet erstreckt sich über mehrere Flurstücke entlang des Rüdener*

*Bachs auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Josera über eine Fläche von ca. 7.750 m<sup>2</sup> und wird in 4 Teilbereiche unterteilt, wo jeweils bestimmte Nutzungen vorgesehen sind:*

- *SO 1: Tagespflegeeinrichtung, Sozialstation*
- *SO 2: Betreutes Wohnen/ Barrierefreies Wohnen*
- *SO 3: 12 Wohneinheiten*
- *SO 4: Arztpraxis/ Apotheke/ Tante-Emma-Laden, 1 Wohnung*

*Das Sondergebiet soll den Schutzgrad eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) erhalten. Dem Bebauungsplan (B-Plan) wurde ein schalltechnisches Gutachten der Wölfel Engineering GmbH beigelegt (Berichtnr. X1454.001.01.001, Stand: 14.12.2020), welches die Lärmeinwirkungen auf das geplante Sondergebiet (Verkehrslärm) und die Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete durch das geplante Sondergebiet (Gewerbelärm) untersucht.*

*Die Gutachterin geht von einem vorhabenbezogenen B-Plan aus, der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans liege aber noch nicht vor. Der B-Plan-Entwurf ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB betitelt. Laut Auskunft des Sachgebiets 51 können die Gebäude in den Bereichen SO 3 und SO 4 im Freistellungsverfahren genehmigt werden, das Gebäude in SO 1 sei bereits baurechtlich genehmigt (Nutzungsänderung, Genehmigung vom 6. Mai 2021, Az. 51-602-B-34-2021-1) und bei SO 2 werde derzeit geprüft, ob eine Freistellung möglich sei. Aus der Betriebsbeschreibung zur Tagespflegeeinrichtung (SO 1) geht hervor, dass die Tagespflegeeinrichtung im EG zwischen 7:30 – 17:30 Uhr geöffnet hat. Dazu gehört auch ein Fahrdienst für Tagesgäste. Das darüber befindliche Büro Sozialstation ist von 8:00 – 17:00 Uhr besetzt, die Einsatzzeiten des ambulanten Pflegedienstes seien zwischen 6:00 - 22:00 Uhr im 2-Schicht Betrieb. Die Anordnung der Parkplätze (28 Stk.) entspricht derjenigen im vorliegenden B-Plan-Entwurf. Die im B-Plan verzeichnete Gemeinschaftsfläche „GM“ ist als „Marktplatz“ der Anlage gedacht (Parkanlage).*

### **Beurteilung**

#### **Lärmschutz:**

*Die DIN 18005 Teil 1 BBl. 1 sieht innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten folgende Orientierungswerte vor:*

- *Tagsüber 55 dB(A)*
- *Nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)*

*Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm. Im Bebauungsplan-Entwurf wurden diese Werte festgeschrieben. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.*

*Unterschiedliche Lärmarten sind nach DIN 18001 Teil 1 BBl. 1 getrennt zu betrachten und jeweils gesondert mit den Orientierungswerten zu vergleichen (Gewerbelärm / Verkehrslärm etc.).*

#### Verkehrslärm

*Auf das geplante Sondergebiet wirkt Verkehrslärm ein. Dabei wird vor allem der Bahnlärm der Bahnstrecke 5220 Kleinheubach-Miltenberg als relevant betrachtet. Bei der o.g. Prognose wurde auf aktuelle Verkehrsdaten der Deutschen Bahn zurückgegriffen (Prognosedaten 2030). Der Schienenbonus von 5 dB ist nicht mehr anzuwenden und wurde nicht berücksichtigt.*

*Die Verkehrslärmprognose ergibt, dass tagsüber die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm eingehalten werden, dass nachts jedoch in Teilbereichen mit Überschreitungen um bis zu 3 dB zu rechnen ist (s. Anhang B-3, gelb unterlegter Bereich). Dort sind die Nutzungen SO 1 (Sozialstation, Tagespflege, Gemeinschaftsraum) und SO 2 (Betreutes/ Barrierefreies Wohnen) vorgesehen. Die Nutzung im Bereich SO 1 findet gem. Bauantrag (Az. 51-602-B-34-2021-1) nur tagsüber statt, im Bereich des SO 2 ist jedoch ein dauerhafter Aufenthalt von Personen vorgesehen.*

*Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind abwägungsfähig durch die Gemeinde. Überschreitungen können gerechtfertigt sein, dies bedarf jedoch einer Begründung (vgl. BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2/06). Die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) können dabei als obere Grenze der Abwägung herangezogen werden (Zumutbarkeitsschwelle) und werden flächendeckend eingehalten:*

- Tagsüber 59 dB(A)
- Nachts 49 dB(A)

*Nach DIN 18005 sind zunächst Maßnahmen des aktiven Schallschutzes „direkt an der Quelle“ zu prüfen. Besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder Überplanung von besiedelten Gebieten kann einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen. Bei der Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen. In Betracht kommen insbesondere – einzeln oder miteinander kombiniert:*

- Anordnung und Gliederung der Gebäude (Lärmschutzbebauung“), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen
- Passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile.

*Die aufgrund der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum unter Ziffer 6.1 des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz im Bereich des „SO2“ (Betreutes Wohnen) werden für erforderlich gehalten. Gemäß DIN 18001 Teil 1 BBl. 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Eine textliche Festsetzung, wie im letzten Absatz der Ziffer 6.1 des Gutachtens gefordert, ist in die Begründung zum B-Plan unter 10.1 aufgenommen worden. Eventuell sollten ergänzend die Bereiche zeichnerisch markiert werden, für die diese Anforderung gilt.*

#### Gewerbelärm

*Neben der Wohnnutzung sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig, ebenso der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Das Vorhaben erscheint also mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich und dem Schutzgrad angemessen.*

*Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umliegenden Wohnnutzungen untersucht. Die Untersuchung nach TA Lärm für das Vorhaben ergibt, dass sich aus einer nächtlichen Parkplatznutzung Lärmkonflikte ergeben können, die, sofern eine nächtliche Parkplatznutzung unbedingt erforderlich ist, planerische zu lösen sind.*

#### Parkplatzlärm

*Gemäß § 12 Abs. 1-3 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allgemeinen Baugebieten zulässig, sofern sie nur dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf dienen. Zur Zumutbarkeit von Privatparkplätzen wird häufig auf den Beschluss des VG Baden- Württemberg vom 20. Juli 1995 (3 S 3538/94) verwiesen, nachdem Parkplätze in einem Wohngebiet als übliche Alltagserscheinungen gewertet werden und als hinnehmbar gelten. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel (Türenschiagen, Motorstart). Daher sind die Parkplätze, die den Mehrfamilienhäusern (SO 3) zuzuordnen sind, richtigerweise nicht schalltechnisch beurteilt worden.*

*Für die übrigen 64 Stellplätze wurde eine Schallimmissionsprognose anhand der Parkplatzlärmstudie (LfU, 2007) durchgeführt und mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen. Gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm wird dabei eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) angestrebt, woraus sich reduzierte Immissionsrichtwertanteile (IRWA) ergeben. Tagsüber werden gemäß der Prognose die zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an allen Immissionsorten außer IO 6 (Jahnstraße 15) eingehalten. Die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes am IO 6 um 5 dB(A) wird für ausreichend gehalten. Der zulässige Spitzenpegel von tagsüber 85 dB(A) wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.*

*Nachts hingegen ergeben sich sowohl Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A) an allen Immissionsorten außer IO 1 (Hauptstraße 39) als auch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an allen Immissionsorten außer IO 4 (Bahnhofstraße 8). Aufgrund dessen wurde unter Ziffer 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan eine nächtliche Parkplatznutzung ausgeschlossen.*

*Falls Parkvorgänge durch Beschäftigte im Nachtzeitraum dennoch erforderlich sein sollten, soll eine nähergehende Überprüfung erfolgen, unter welchen Voraussetzungen dies nachbarschaftsverträglich möglich ist.*

*Die TA Lärm sieht dabei keine passiven Schallschutzmaßnahmen vor, sondern nur aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen direkt an der Quelle, z.B. durch Abschirmung oder ausreichend große Abstände zum Immissionsort. An dieser Stelle sei auf Tab. 37 der Parkplatzlärmstudie (LfU, 2007) verwiesen, die die erforderlichen Mindestabstände zwischen Parkplätzen und schutzbedürftigen Nutzungen ausweist, damit das nächtliche Spitzenpegelkriterium eingehalten wird.*

#### **Fazit**

*Aus Sicht des Immissionsschutzes wurden die Aspekte des Lärmschutzes im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unter Beachtung der dort genannten Bedingungen keine Bedenken.*

#### **Städtebauliche Beurteilung: C) Immissionsschutz**

*Kenntnisnahme und Beachtung.*

*Der Bereich, in dem nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) durch den einwirkenden Verkehrslärm überschritten wird, wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.*

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „C) Immissionsschutz“ zu.**

#### **Einstimmig beschlossen**

#### **D) Bodenschutz**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generationenwohnen am Rüdenuer Bach“ des Marktes Kleinheubach liegen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 3388/2, 3389/2, 3389/3, 3389/4, 3389/5, 3389/6, 3389/7, 3389/9, 3399, 3399/2, 3399/4, 3400, 3410/10, 3410/11 sowie Teilflächen von 4231/2 der Gemarkung Kleinheubach. Die v. g. Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerisches Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.*

*Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen am Rüdenuer Bach“ in Kleinheubach somit keine Bedenken.*

*Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.*

#### **Hinweis:**

*Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von*

*Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.*

Lt. Bgm. Münig wurden Bodenproben im Rahmen der Rückbaumaßnahmen entnommen und entsprechend damit umgegangen.

**Städtebauliche Beurteilung D) Bodenschutz:**

Kenntnisnahme und Beachtung. Es wird empfohlen, einen Hinweis zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „D) Bodenschutz“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**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.*

**Städtebauliche Beurteilung: E) Wasserschutz**

Kenntnisnahme und Beachtung. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde um Stellungnahme gebeten.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „E) Wasserschutz“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**F) Denkmalschutz**

*Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen und zu berücksichtigen.*

**Städtebauliche Beurteilung: F) Denkmalschutz**

Kenntnisnahme und Beachtung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde um Stellungnahme gebeten.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „F) Denkmalschutz“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**G) Straßenverkehrsrecht**

*Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der o.g. Bebauungsplanaufstellung keine Einwände.*

**Städtebauliche Beurteilung: G) Straßenverkehrsrecht**

Kenntnisnahme.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zum Straßenverkehrsrecht zur Kenntnis.**

**Einstimmig beschlossen**

**H) Brandschutz**

*Von Seiten der Brandschutzdienststelle werden unter Einhaltung der Vorgaben des Architekturbüros Schöffner derzeit keine zusätzlichen Anforderungen gestellt. Jedoch behält sich die Brandschutzdienststelle vor, im Rahmen des Bauantrags erneut zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes gehört zu werden.*

**Städtebauliche Beurteilung: H) Brandschutz**

Kenntnisnahme und Beachtung.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „H) Brandschutz“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**I) Gesundheitsamtliche Belange**

*Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten. Es ist zu gewährleisten, dass die baulich genutzten Grundstücke 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). Bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz wird darauf hingewiesen, dass es nicht immer möglich ist, den vollen Löschwasserbedarf aus der Trinkwasserversorgungsanlage zu decken. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt, weil eine Bemessung von Trinkwasserversorgungsanlagen für den vollen Löschwasserbedarf in vielen Fällen zu einer erheblichen Überdimensionierung führt. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. von unzulässigen Verkeimungen (§§ 4, 17 TrinkwV i.V.m. DVGW w 405).*

**Städtebauliche Beurteilung: I) Gesundheitsamtliche Belange**

Kenntnisnahme und Beachtung.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu „I) Gesundheitsamtliche Belange“ zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**2. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde,  
Landesplanerische Stellungnahme.**

27.08.21

Man liegt im Überflutungsbereich eines HQ100, so Bgm. Münig. Die Regierung lobt, dass die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unterstützt wird, da kein neues Gebiet ausgewiesen, sondern im Ort gebaut wird.

*Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Bauleitplanverfahren 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):*

*Die Planung entspricht insbesondere Ziel 8.1 LEP (Soziales), wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind sowie den Grundsätzen unter 3.1 LEP (Flächensparen) und Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).*

*Die Flächen für die Generationenwohnanlage und die Tagespflege befinden sich, wie es auch in der Begründung dargelegt wird, im Überflutungsgebiet des Rüdener Baches infolge eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100).*

*Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden, indem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.*

*Gem. Ziel 4.2.5-01 RP1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.*

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

*Im Übrigen erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.*

*Nach Abschluss wird um die rechtskräftige Fassung des Bauleitplanentwurfes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten:*

[poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de)

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

**Städtebauliche Beurteilung:** Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Wasserschutz, und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (s. Verteiler Nr. 1E und Nr. 4) haben mitgeteilt, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Es sind keine nennenswerten nachteiligen Veränderungen auf den Hochwasserabfluss des Rüdener Baches zu erkennen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

### **3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1, 27.08.21**

*Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem*

*Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1) 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).*

*Die Planung entspricht insbesondere Ziel 8.1 LEP (Soziales), wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind sowie den Grundsätzen unter 3.1 LEP (Flächensparen) und Ziel 3.2 LEP (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).*

*Die Flächen für die Generationenwohnanlage und die Tagespflege befinden sich, wie es auch in der Begründung dargelegt wird, im Überflutungsgebiet des Rüdener Baches infolge eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100).*

*Gemäß Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden, in dem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.*

*Gemäß Ziel 4.2.5-01 RP 1 sollen Hochwasserabflussflächen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.*

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

*Ansonsten erhebt der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain keine Einwände.*

**Städtebauliche Beurteilung:** Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Wasserschutz, und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (s. Verteiler Nr. 1E und Nr. 4) haben mitgeteilt, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Es sind keine nennenswerten nachteiligen Veränderungen auf den Hochwasserabfluss des Rüdener Baches zu erkennen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,**

27.09.21

**1. Vorhaben**

*Der Markt Kleinheubach beabsichtigt den Bebauungsplans „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ aufzustellen. Auf dem ehemaligen Gewerbegebiet der Firma Josera soll eine Seniorenwohnanlage entstehen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3389/6 bis 3399/4 und das Flurstück 3410/10 der Gemarkung Kleinheubach.*

*Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.*

**2. Wasserwirtschaftliche Belange**

**2.1 Altlasten und Bodenschutz**

*Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.*



Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.  
Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

## **2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

*Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser soll über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Aufgrund der deutlichen Nutzungsänderung vom Gewerbebetrieb zu einer großen Wohnanlage (Betreutes Wohnen + Tagespflege + 12 Wohneinheiten) ist zu überprüfen inwiefern eine mengen- und druckmäßig ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Dies ist als eine grundlegende Voraussetzung für die Ausweisung neuer Baugebiete vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.*

*Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.*

*Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:*

*„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.“*

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.  
Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

## **2.3 Abwasserbeseitigung**

*Die Abwasserbeseitigung soll erfreulicherweise im Trennsystem erfolgen.*

*Das Niederschlagswasser soll durch Versickerung im natürlichen Wasserkreislauf bleiben. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr erfreulich. Folgende Anregungen möchten wir dennoch anbringen:*

- Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte für eine adäquate Filterung von Schadstoffen grundsätzlich über den bewachsenen Oberboden erfolgen. Vor diesem Hintergrund möchten wir auch für die Dachflächen (analog zu den Hof-, Fahr- und Parkflächen) die Versickerung über ein Mulden-Rigol-System anregen.*
- Die Hof-, Fahr- und Parkflächen sollten mit einem sickerfähigen Belag hergestellt werden. Rasenfugen- oder Porenpflaster können hier einen guten Kompromiss zwischen Versickerungsfähigkeit und seniorenfreundlicher Oberfläche darstellen. Im Zweifel sollte diese Art von Belag zumindest für Fahr- und Parkflächen eingesetzt werden, welche nicht primär für Spaziergänge von Senioren genutzt werden.*

- Für die Versickerungsmulden sollten bereits im Bebauungsplan die notwendigen Flächen reserviert werden. Erfahrungsgemäß wird dieses Thema erst in späteren Planungszügen bedacht, wenn bereits alle Flächen anderweitig beplant sind.
- Sollte das Bodengutachten eine ungenügende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ergeben, sollte zunächst eine Dachbegrünung, ergänzt durch eine Zisterne, zum Einsatz kommen, bevor das wertvolle Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Gründächer können einen erheblichen Anteil des Niederschlagswassers Zwischenspeichern und verzögert abgeben bzw. verdunsten lassen.

In Bezug auf die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser wird nun Zug um Zug das DWA- Merkblatt 153 durch das DWA-Arbeitsblatt 102 abgelöst. Da der Bebauungsplan für viele Jahre gelten soll, sollte dies in der Begründung unter Punkt 7.2 und den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt werden.

**Änderungsvorschlag:**

„Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.“

**Städtebauliche Beurteilung:** Kenntnisnahme.

Bei der geplanten dezentralen Versickerung von Regenwasser in Rigolen (Dachflächen) und in Mulden (Fahr- und Parkplatzflächen) handelt es sich nicht um ein sog. Mulden-Rigolen-System, da ein Ableitungsnetz bzw. Koppelungs- oder Drosselsystem fehlt.

Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf dem Grundstück sieht das Konzept eine Versickerung von Regenwasser der Dachflächen in Rigolen vor, die direkt unter den Mulden angeordnet werden sollen.

Beim Einsatz durchlässiger Befestigungsmaterialien ist zu beachten, dass sowohl der Unterbau als auch der Untergrund eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Im vorliegenden Fall müsste der Boden unter sämtlichen durchlässigen Flächenbefestigungen ausgetauscht werden. Von der Ausführung wasserdurchlässiger Befestigungen wird daher abgesehen.

Die Grünflächen zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den Gebäuden und Stellplatzanlagen sollen als Sickermulden ausgebildet werden (s. Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser). Eine Festlegung erfolgt in diesem Planungsstadium noch nicht.

Die Anregung zur Dachbegrünung ist grundsätzlich als Beitrag zur Abflussvermeidung und zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes sinnvoll.

Geplant sind Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern bei einer Dachneigung von ca. 38°. Bereits ab einer Neigung über 15° sind konstruktive Maßnahmen, z.B. zur Schubsicherung vorzusehen. Am besten geeignet sind Flachdächer oder leicht geneigte Dächer (Neigung < 10° bis max. 15°) für Gründächer.

Zudem werden die Dachflächen durch Gauben unterbrochen, größere zusammenhängende Dachflächen entstehen somit nicht. Daher wird dieser Anregung nicht gefolgt.

Das DWA-Arbeitsblatt 102 wird in der Begründung und den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**2.4 Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete**

*Das Plangebiet liegt direkt am Rüdenauer Bach, einem Gewässer dritter Ordnung. Der Einfluss der Planungen auf den Hochwasserabfluss wurde durch eine hydraulische Modellierung der Ingenieurgesellschaft SB aus Laudenbach betrachtet. Im Ergebnis sind keine nennenswerten nachteiligen Veränderungen im Abflussgeschehen zu verzeichnen*

*Zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise werden jegliche Gebäudeöffnungen auf eine Höhe von 50 cm über dem Wasserspiegel des berechneten 100-jährlichen Hochwasserereignisses gesetzt.*

*Wie bereits unter „Fazit und Hinweise“ auf Seite 15 der Begründung angemerkt, darf die Gefahr, welche von Treibgut ausgeht, nicht unterschätzt werden. Das Einzugsgebiet des Rüdenauer Bachs besteht zu einem großen Teil aus Wald, weswegen durchaus von einem nicht unerheblich Treibgutanteil ausgegangen werden muss. Im Zusammenhang mit den zahlreichen Brücken und Durchlässen, die der Bach im Ortsbereich passieren muss, ist von einer großen Verklausungsgefahr gefolgt von einem Rück- und Aufstau des Hochwassers auszugehen.*

*Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels steigt besonders an kleinen Gewässern die Gefahr von Sturzfluten. Vor diesem Hintergrund wäre zu untersuchen, ob an geeigneter Stelle die Errichtung eines Grobholzrechens, der Treibgut bereits außerhalb der Ortschaft abfängt, sinnvoll wäre.*

*Zuletzt wäre noch zu empfehlen, das Gerinne des Rüdenauer Bachs im Zuge der Baumaßnahmen etwas aufzuweiten, um einen größeren Abflussquerschnitt zu erlangen.*

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Das Gerinne des Baches bleibt wie im Bestand, es erfolgt kein Gewässerausbau. Lediglich die Böschungen werden zur besseren Pflege und Gewässerunterhaltung ausgearbeitet.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**2.5 Klimawandel**

*80% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im Bereich.*

*Die Anzahl an Starkregenereignissen nahm in den letzten Jahren um ein Vielfaches zu.*

*10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.*

*Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.*

*Nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ stehen hier drei Punkte im Fokus:*

- Niederschlagswasser in der Siedlung halten und für Trockenperioden speichern*
- So viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich versickern*

- *Durch einen hohen Grünanteil die Verdunstung fördern und somit das Mikroklima verbessern.*

*Besonders bei der Planung und Errichtung einer öffentlichen Einrichtung kommt einer Kommune in Bezug auf die Bewältigung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen eine gewisse Vorbildfunktion zu.*

*Ein zentraler Punkt ist hierbei die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Zusätzlich zu den Anregungen unter Punkt 2.4 dieser Stellungnahme sollte in Erwägung gezogen werden, das Niederschlagswasser in Zisternen zu leiten, bevor von dort ein Notüberlauf in die Rigolen erfolgt. Besonders in den Sommermonaten kann die Versickerung von Niederschlagswasser nur in geringem Maß zur Grundwasserneubildung beitragen (Verdunstung) während durch die Nutzung von gespeichertem Niederschlagswasser (z.B. Bewässerung der Grünanlagen) der Bezug von Wasser aus der Wasserleitung (wertvolles Grundwasser) erheblich reduziert werden kann*

*Eine weitere Herausforderung, welche uns im Zuge des Klimawandels immer häufiger begegnet, ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen (siehe auch 2.4 dieser Stellungnahme). Mit den Maßnahmen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rüdener Bachs wird auch dieser Naturgefahr Rechnung getragen.*

*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 beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung und ggf. die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer 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. Ein weiteres Vorbild ist die Gemeinde Veitshöchheim, welche die Umsetzung extensiver Dachbegrünungen neuerdings finanziell fördert.*

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könnten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu geändert bzw. ergänzt:*

*„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“*

*In den Festsetzungen ist die Pflanzungen von Bäumen vorgegeben. Im Zuge des Klimawandels werden lange Trockenperioden, in denen der immense Wasserbedarf von Bäumen nicht mehr in vollem Umfang gedeckt werden kann, tendenziell häufiger auftreten. Erschwerend kommt hinzu, dass besonders in den ersten Jahren junge Bäume noch nicht in der Lage sind tiefere Bodenzonen und die dort enthaltene Restfeuchte zu erreichen. Im Zuge der Neupflanzungen empfehlen wir daher sogenannte Baumrigolen zu verbauen, in denen anfallendes Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann. Diese wären entsprechend den Technischen Regeln zu bemessen und auch die Reinigung des Wassers wäre nachzuweisen. Das oft verwendete Substrat in den Baumrigolen hat laut LfU keine nachgewiesene reinigende Wirkung.*

*Informationen hierzu finden Sie in der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“, welche im Nachgang verlinkt ist.*

*Aufgrund der Brisanz dieses Themas möchten wir an dieser Stelle zusätzlich auf die vom bayerischen Umweltministerium bzw. der Technischen Universität München veröffentlichten Broschüren „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und „Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern“ hinweisen.*

Link: [www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm](http://www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm)

Link: [180207 Leitfaden ONLINE.pdf \(tum.de\)](#)

*Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und der Markt Kleinheubach erhalten dieses Schreiben im Cc.*

*Es wird darum gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt am Ende des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Abwägung durch den Marktgemeinderat mitzuteilen.*

**Städtebauliche Beurteilung:**

Die Empfehlungen für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel der Vermeidung und Verminderung der anfallenden Abflüsse werden zur Kenntnis genommen. Der Einbau von Zisternen ist nicht vorgesehen, da die Planung keine Regenwassernutzung als Brauchwasser im Haushalt oder zur Freiflächenbewässerung vorsieht.

Die grundsätzliche Forderung nach Gründächern als Teil einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung kann nachvollzogen werden. Aus den vorgenannten Gründen - Steildach, Dachflächen mit Dachaufbauten, konstruktiver Mehraufwand - wird bei dem Vorhaben keine extensive Dachbegrünung zur Ausführung kommen.

Baumrigolen erfüllen die Aufgabe der Versickerung einschließlich Retention und der Bewässerung des Baumes. Da tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden sollen, kommen Baumrigolen nicht zum Einsatz.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**5. Abwasserzweckverband Main-Mud,**

24.08.21

*Der in der vorgelegten Unterlage dargestellte Bereich „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ wurde flächenmäßig bereits im Rahmen der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung für das Gesamteinzugsgebiet Kläranlage berücksichtigt.*

*Das anfallende Niederschlagswasser sollte, wie im Bebauungsplan (Punkt 7.2) vorgesehen, in Versickerungsanlagen gesammelt werden.*

**Städtebauliche Beurteilung:**

Kenntnisnahme und Beachtung

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,  
Außenstelle Klingenberg**

07.09.21

- 1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2021.*
- 2. Im Plangebiet stehen noch Gebäude, welche nicht zum Abriss gekennzeichnet sind.*

*Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.*

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die geplanten Gebäudeabbrüche werden gekennzeichnet.

Anmerkung: Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Beschluss:

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

#### **7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ-Bauleitplanung,**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

#### **8. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,**

03.09.21

*Im Bereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannungs- und 20kV-Mittelspannungskabelleitungen des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1mtr. beiderseits der Leitungsachse.*

*Parallel ein 0,4kV Straßenbeleuchtungskabel, welches der öffentlichen Versorgung dient.*

*Dem Schreiben ist eine Plankopie beigelegt, aus der die Versorgungsanlagen entnommen werden können. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen wird jedoch keine Gewähr übernommen, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.*

*Detailliertere Pläne können online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden unter*

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.*

*Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf das beiliegende Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Unternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Es wird gebeten, sich mindestens zwei Arbeitswochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. (0941) 28 00 33 11 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.*

*Unter Punkt 7. Ver- und Entsorgung bzw. 7.1 Strom/ Wasser/ Telekommunikation wird bereits auf das bestehende Leistungsrecht auf Fl.Nr. 3410/ 10 verwiesen.*

*Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung(en) zwingend notwendig.*

*Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Such- schlitz zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig*

*Bzgl. der Kostenübernahme für die geplanten Umbaumaßnahmen setzen Sie sich direkt mit dem nachgenannten Ansprechpartner in Verbindung.*

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

*Aufgrund der möglichen Bezugsleistung ist unter bestimmten Voraussetzungen eine detailliertere Planung zur Versorgung der neu geplanten Gebäude erforderlich.*

*Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, wenn die jeweiligen Grundstückbesitzer über den zu erwartenden Leistungsbezug informieren würden.*

*Bzgl. der Versorgung des geplanten Bereichs mit Versorgungsleitungen (Strom) bzw. einer möglichen Erweiterung der Strbls. Anlage ist Verbindung mit Herrn Michael Ebert unter der Rufnummer 09391 903 205 michael.ebert@bayernwerk.de aufzunehmen.*

*Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung des Unternehmens ist eine Einweisung durch unser Kundencenter Marktheidenfeld,*

*Tel. 09391 903 330, marktheidenfeld-service@bayernwerk.de, unbedingt erforderlich.*

*Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.*

*Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Es wird darum gebeten, auch weiterhin die Bayernwerk Netz GmbH an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.*

**Städtebauliche Beurteilung:**

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Die Bayernwerk GmbH ist rechtzeitig über geplante Maßnahmen zu informieren.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

**9. DB AG, DB Immobilien, München,**

06.09.21

**Strecke 5220 / Aschaffenburg – Miltenberg / bei Bahn-km 33,6 / links der Bahn**

*Gesamtstellungnahme der DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB RegioNetz Infrastruktur GmbH (Westfrankenbahn) bevollmächtigt:*

*Gegen die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.*

*Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.*

*Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*

*Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Bücherl.*

Städtebauliche Beurteilung:  
Kenntnisnahme und Beachtung.

**Beschluss:**  
**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

#### **10. Deutsche Telekom Technik GmbH,**

10.09.21

*Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinie ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

*Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.*

*Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden, gebeten.*

Städtebauliche Beurteilung:  
Kenntnisnahme und Beachtung.

**Beschluss:**  
**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**



**11. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg,  
Vodafone GmbH / Vodafon Deutschland GmbH**

17.09.21

*Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird um Kontaktaufnahme mit dem Team Neubaugebiete gebeten:*

*Vodafon GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15,  
90449 Nürnberg. [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)*

*Einer Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.*

*Weiterführende Dokumente:*

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
- *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.**

**Einstimmig beschlossen**

**12. PLEdoc GmbH, Essen,**

24.08.21

*Das Unternehmen teilt mit, dass von ihm verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden.*

- *OGE (Open Europe GmbH), Essen*
- *Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*
- *Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg*
- *Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*
- *Mittlrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*
- *Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*
- *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
- *GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen-  
mbH & Co. KG, Straelsen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*

*Maßgeblich für diese Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.*

Achtung: *Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit dem Unternehmen.*

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der städtebaulichen Beurteilung zu.**

**Einstimmig beschlossen**

Folgende Träger öffentlicher Belange erhoben keine Einwände und Anregungen:

Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg; Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg;  
Gemeinde Laudendach; Gemeinde Rüdenu; Stadt Miltenberg;

Der Markt Großheubach hat sich zum Verfahren nicht geäußert.

Lt. Frau Richter gibt es keine Ergänzung, außer einer einzigen für Flächen mit Wasserhinweisen. Sie erwartet noch einen Lageplan der Fa. Ebert.

Bgm. Münig bedankt sich für die stets angenehme Zusammenarbeit und für die gute Bearbeitung.

### **Einstimmig beschlossen**

#### **5            Bauantrag zur Nutzungsänderung und Erweiterung des Gebäudes Halle West auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3887, 3888, Industriegebiet Süd - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

##### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“, im Industriegebiet.

In den Erläuterungen wird beschrieben, dass in der Halle etwas umgebaut wird, dass Absacklinien gebaut und eine neue Trennwand eingebaut wird, so Bgm. Münig. Es gibt keine Erweiterung an Mitarbeitern, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze nötig sind.

Zum Vorhaben liegt folgende Erläuterung vor:

*„Die Halle West wurde ursprünglich als Lagerhalle für SONDER-Agrarprodukte, unter anderem Pferdefutter, errichtet. Die Lagerhalle war in einen geschlossenen Bereich (Achse 1-7) und einen offenen überdachten Bereich (Achse 7-13) aufgeteilt, wo wie beschrieben, unterschiedliche Produkte aus dem Agrar und Nutztierbereich gelagert wurden.*

*Im Zuge verschiedener Umstrukturierungen bzw. Nutzungsänderungen und Erweiterungen, wurden zwischen 2000 und 2002 ein Teil der Lagerfläche in Technikum Agrar (Achse 1-7) und in Technikum Petfood (Achse 7-9) umgestaltet.*

*Um dennoch geschlossene Lagerfläche beizubehalten, wurde der Bereich zwischen Achse 9-13 in eine räumliche geschlossene Halle C umgebaut, um dort die teilweise sensiblen Produkte, die auch im neu errichteten Technikum Agrar + Petfood verarbeitet bzw., hergestellt werden, zwischenzulagern.*

*Anmerkung:*

*Zum frostfreien Lagern der Produkte und für die Produktentwicklung in den Teilbereichen wurde im Zuge dieser Umgestaltung eine Heizungsanlage installiert, die alle Gebäudeteile versorgt.*

*Dazu wurde eine Heizungsanlage verwendet, die ursprünglich für einen anderen Bereich vorgesehen war, dort aber dann nicht eingesetzt wurde.*

*Die Gastherme wurde nun für die Halle West verwendet. Das erklärt auch die hohe Heizleistung, die eigentlich für die Frostfreihaltung der Gebäudeteile nicht erforderlich wäre.*

*Lagerhalle Achse (Achse 9-13)*

*Im Zuge neuer Umstrukturierung im Agrarbereich wird nun dieser Lagerbereich aktuell umgeplant: Es soll hier im Bereich Achse 10-13 eine*

*1. Neue Halbautomatische Absacklinie für AGRAR-Produkte (NEU) errichtet werden*

*Dort werden mit der neuen halbautomatischen Absacklinie Einzelsäcke befüllt und anschließend manuell palettiert. Die Einzelsack-Abfüllung wird für Kleinmengen für Nutztier (Agrar) und Agrar-*

*„Kampagnen“-Produkte verwendet. Sie dient auch als Ersatz für die „alte“ Nutztier-Absackline in Werk 1, die dort aus Alters- und Platzgründen wegfällt.*

*Die neue Absackanlage wird nur für temporäre, zeitlich begrenzte Arbeiten (max. 1 Arbeitstag pro Woche) genutzt; durch die halbautomatische Funktion kann die Anlage mit einem Bediener bedient werden. Der weitere Platz in diesem Gebäudeteil wird als Zwischenlagerplatz für die abzusackenden Halbfabrikate genutzt.*

## *2. Lager Technikum Petfood Achse- 9-10*

*Dafür wird auf Achse 10 eine neue Trennwand errichtet. Diese dient als notwendige Trennung zwischen den Bereichen Agrar und Petfood. Sie ermöglicht dem Technikum Petfood weiter seine Produkte in diesem Bereich zu lagern.*

*Durch die verschiedenen Umstrukturierungen bzw. Nutzungsänderungen der Halle West kommt es zu keiner Mehrung an Mitarbeitern bzw. der Notwendigkeit an zusätzlichen PKW-Stellplätzen. Der Grund dafür ist, dass die verschiedenen Teilbereiche bereits im Werk 1 in ähnlicher Form vorhanden waren. Die Mitarbeiter, die für diese Arbeiten vorher schon zuständig waren, werden diese temporären Arbeiten auch wieder in Halle West durchführen.“*

Die Grundstücke 3886, 3887 und 3888 sind offiziell zu einem Grundstück verschmolzen worden. Die Vereinigung wurde jedoch noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen.

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Baufensters. An der Gebäudekubatur werden keine Änderungen vorgenommen.

Der Bauausschuss hat sich mit dem Thema befasst und einstimmig empfohlen, zuzustimmen.

### **Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Einstimmig beschlossen**

## **6 Bauantrag zur Errichtung eines Technikraumes als Erweiterung zum bestehenden Lebensmittelwerk auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3858, 3861, Im Steiner 2, 4 - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Steiner“, im Gewerbegebiet.

Über diese Halle wurde soeben gesprochen, ergänzt Bgm. Münig. Über der Bahnschiene wird ein Technikraum angebaut, der in der Darstellung zu sehen ist.

Zum Vorhaben liegt folgende Erläuterung vor:

*„Im Werk 3 — Erbacher Food Intelligence werden Lebensmittel für die weiterverarbeitende Industrie sowie im B2B-Geschäft hergestellt. Diese werden in Gebinden von ca. 25 gr. Beutel über 20kg Karton bis hin zu 300 kg BigBag abgefüllt und für den Versand vorbereitet.*

*Aufgrund gestiegener Produktionsmengen wird eine der Extrusionslinien ausgetauscht, um das Arbeitshandling zu erleichtern, was speziell bei Produktwechsel erforderlich ist.*

*Durch die neue Technologie, welche hierbei zum Einsatz kommt, sind weitere Nebenaggregate erforderlich, die in einem neu zu errichtenden Technikraum untergebracht werden sollen.*

*Zusätzliche Aggregate sind ein Kaltwassersatz, zur effektiveren Maschinenkühlung, Zuluftfiltereinheit und Dampfabsaugung mit entsprechender Filterung der Fortlüfte.*

*Ebenfalls sollen in dem neu zu errichtenden Technikraum diverse Fördergebläse untergebracht werden, welche aktuell in der Produktion stehen und zum Produkttransport notwendig sind. Dadurch sollen die Arbeitsbedingungen in der Produktion durch unnötige Lärmbelastung verbessert werden.*

*Durch die Modernisierung der Extrusionslinie kommt es zu keiner Mehrung an Mitarbeitern bzw. die Notwendigkeit zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Die neue Anlage wird parallel zur bestehenden aufgebaut und in Betrieb genommen. Sobald die Anlage stabil läuft, wird eine der bestehenden Extrusionslinien rückgebaut.“*

Das Gebäude mit dem Anbau liegt innerhalb des Baufensters. Der Anbau mit einer Tiefe bis 6 m und einer Breite bis zu 16,60 m wird eingeschossig errichtet. Die Höhe mit den technischen Anlagen (Kaltwassersatz, Zuluftgerät usw.) beträgt 7,30 m.

Der Bauausschuss hat sich mit dem Thema befasst und einstimmig empfohlen, zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Einstimmig beschlossen**

**7            Bauantrag zum Balkonanbau am Anwesen Fl.Nr. 3401, Poststraße 25 - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischdorfgebiet. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens kommt es darauf an, ob sich dieses in die Umgebung einfügt.

Der Bauherr beabsichtigt, an der nordwestlichen Gebäudefassade einen Balkon im OG und DG mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m zu errichten. Im Dachgeschoss soll hierzu ein Dachflächenfenster mit Schiebefunktion eingebaut werden.

Es entsteht keine weitere Wohneinheit. Nach der Garagenstellplatzverordnung waren für die Physiopraxis 4 Stellplätze und für die beiden Wohneinheiten je ein Stellplatz nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist lt. Plan mit den sechs Stellplätzen erfüllt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks haben dem Bauantrag zugestimmt.

Der Bauausschuss hat einstimmig empfohlen, zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.**

**Einstimmig beschlossen**

**8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Flurscheide - Mittelgewann" im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 4847 - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

**Sachverhalt:**

Am 18.10.2021 ging folgendes Schreiben des Antragstellers ein:

*„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit beantragen wir die Änderung des o.g. B-Planes am Felsenkeller 18. Nach Rücksprache mit dem LRA (Frau Chr. Weber) und dem Städteplaner Herrn Bernd Eilbacher muss der formelle Antrag über die Erweiterung des B-Planes an die VG Kleinheubach gestellt werden. Da unser geplantes Wohnhaus die möglichen Befreiungen hier überschreitet, möchten wir auf diesem Wege doch noch unser geplantes Eigenheim realisieren. Frau Weber (LRA) sprach von einem „Vereinfachten Verfahren“, da der Bauplatz noch im Geltungsbereich des aktuellen B-Planes liegt. Das Ing. Büro Eilbacher teilte uns mit, dass hier dann eine Verschmelzung der beiden Grundstücke Fl.Nr. 4847 + 4852 erforderlich wäre. Da auch bereits vor ca. 10 Jahren ein Gebäude (3-Garagen) genehmigt wurde, bitten wir um die Änderung bzw. Erweiterung der Baugrenzen. Die Anträge für diese Maßnahme würde das Ing. Büro Eilbacher auf unsere Kosten erstellen.“*

Mit Beschluss vom 08.06.2021 wurde das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen zum Bau des Wohnhausanbaus nicht erteilt. Der Anbau sollte sich bis zur Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 4852) erstrecken.

Das Baufenster des Grundstückes Fl.Nr. 4847 soll bis an die Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 4852 gezogen werden, die beiden Grundstücke verschmolzen werden.  
Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden.

Der Bauausschuss hat einstimmig empfohlen, abzulehnen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach beschließt, den Bebauungsplan „Flurscheide – Mittelgewann im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 4847 zu ändern.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, das vereinfachte Änderungsverfahren einzuleiten, sobald eine städtebauliche Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten vorliegt.**

**Abgelehnt**

**9 Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindliche Wasserversorgung für den Betrieb eines Brunnens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2243, Westpreußenstraße 4 - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

**Sachverhalt:**

**GR Hennig wird gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.**

Der Eigentümer beantragt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2243, Westpreußenstraße 4, die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Kleinheubach zum Schlagen eines Brunnens zur Gartenbewässerung.

Seitens des Landratsamtes vom 31.08.2021 besteht Einverständnis mit der Brunnenbohrung, wenn unter anderem die Gemeinde der Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zustimmt.

Der Bauausschuss hat empfohlen, zuzustimmen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach beschließt, dem Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindliche Wasserversorgung für den Betrieb eines Brunnens auf dem Grundstück Fl.Nr. 2243, Westpreußenstraße 4 zur Gartenbewässerung zuzustimmen.**

**Einstimmig beschlossen**

**10 Anordnung eines Parkverbotes in Höhe Bachgasse 16, um eine Ausweichmöglichkeit im Begegnungsverkehr sicherzustellen - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

**Sachverhalt:**

In der Bachgasse parken aus Richtung Marktstraße sehr viele Kraftfahrzeuge, so dass es Autofahrern schwerfällt, eine Ausweichmöglichkeit für den vorfahrtsberechtigten Gegenverkehr zu finden.

Durch das Aufbringen einer Sperrfläche auf die Straße oder das Aufstellen von Verkehrszeichen (VZ 286 – eingeschränktes Halteverbot) vor dem Anwesen Bachgasse 16 würde hier Abhilfe geschaffen.

Der Bauausschuss hat sich mit dem Thema beschäftigt und empfiehlt einen abweichenden Beschlussvorschlag, dem er mehrheitlich zustimmt.

Lt. GR Broßler hat der Gemeinderat den Auftrag gegeben den ruhenden Verkehr aktuell zu kontrollieren. Seine Fraktion WIR stellt den Antrag, dass vor dem Ergebnis der Begutachtung dazu keine Änderungen vorgenommen werden.

Mit den Ergebnissen ist Ende nächsten Jahres zu rechnen, antwortet Bgm. Münig.

D. h. aktuell würden 2 Anträge vorliegen, einmal Halteverbot einrichten, einmal Antrag zur Geschäftsordnung, diesen Punkt zurückzustellen. Zunächst wird über den Antrag der Fraktion WIR abgestimmt. Sollte dieser keine Mehrheit finden, wird über den Antrag von GR Hennig entschieden.

**Antrag GR Broßler/WIR-Fraktion:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen.**

**Abgelehnt: Ja 7 Nein 8**

Der Antrag wurde bereits in einer Gemeinderatsitzung abgelehnt, so GR Hornich. Warum das Verkehrskonzept nun erst Ende nächsten Jahres erfolgen soll, möchte er wissen.

Das Konzept wurde beschlossen, den Zeitplan hatte man besprochen und man ist gestartet, antwortet Bgm. Münig. Dieses Jahr wurde mit der Erhebung des ruhenden Verkehrs begonnen, nächstes Jahr erst wird der fließende Verkehr betrachtet, da noch viele Umbauarbeiten erfolgen. Ergebnisse wird man frühestens nächstes Jahr im Herbst haben. Die Gemeinde setzt auch auf die Eigenverantwortung der Nachbarn. Aufgrund der Beurteilung der aktuellen Situation hat der Bauausschuss empfohlen, diese 2 Plätze einzurichten.

Lt. GR Horak müsste man eigentlich auf die 22/23 gehen. Die Aufteilung wie vorgeschlagen, findet er falsch.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt, vor den Anwesen Bachgasse 16 und 32 eine Ausweichmöglichkeit im Begegnungsverkehr zu schaffen. Sie wird durch das Aufstellen von Verkehrszeichen 286 (eingeschränktes Halteverbot - Anfang und Ende) oder das Markieren einer Sperrfläche ausgewiesen.**

**Beschlossen Ja 8 Nein 7**

**11 Anbringen eines Parkverbotes in der Straße "Im Steiner" - Beratung und Beschlussfassung (BA)**

**Sachverhalt:**

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für den Radverkehr, wird ein absolutes Halteverbot im Verlauf der Straße „Im Steiner“ beidseitig eingerichtet. Durch parkende Fahrzeuge im Kurvenbereich kam es in der Vergangenheit immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Fahrradfahrern und Kraftfahrzeugen.

Zusätzlich ging folgender Antrag der Freien Wähler bei der Verwaltung ein:

*„Hiermit stellen wir, die Freien Wähler Kleinheubach einen Antrag auf Anbringung von Parkverbotsschildern (VZ: 283-10 + 283/20 + 283/80) in der Straße „Im Steiner“.  
Genauer definiert ab der Zufahrt der „Alten Miltenberger Straße“ zum „Im Steiner“ auf Seite der Feuerwehr bis zu deren Tankstelle.  
Hintergrund unseres Fraktionsantrags ist es, dass es hier vor und nach Einsätzen bereits zu Problemen gekommen ist.  
Zum einen, wenn die Bäume auf der Parkseite nicht geschnitten sind und sich die großen Feuerwehrautos dort verfangen, zum anderen, wenn die anfahrenden Kameraden sich um die dort parkenden Fahrzeuge schlängeln müssen, um auf den Parkplatz zu gelangen.  
Über einen positiven Beschluss Ihrerseits, sowie die Aufnahme des Fraktionsantrags in die nächste Sitzung würden wir uns sehr freuen.“*

Der Bauausschuss hat sich mit dem Thema beschäftigt und empfiehlt einstimmig, zuzustimmen. Die Verwaltung hat ein absolutes Halteverbot vom Baumbestand durchgehend bis zur Brücke ergänzend vorgeschlagen, erläutert Bgm. Münig.

GR Hennig fragt, ob man die Trinkwasserleitung dort schützen muss?

Lt. Bgm. Münig ist die Trinkwasserleitung vorschriftsmäßig verlegt und eingesandet. Das unbefestigte Bankett ist zu schützen, so dass es nicht befahren werden kann. Es ist eine stark frequentierte Straße für Fahrradfahrer.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach beschließt die Anordnung eines absoluten Halteverbots ab Zufahrt der „Alten Miltenberger Straße“ zur Straße „Im Steiner“ auf der Seite der Feuerwehr bis nach der Brücke und auf der gegenüberliegenden Seite bis zum Ende des Baumbestandes.  
Die Anordnung erfolgt durch die Aufstellung der VZ 283-10 (Anfang), 283-30 (Mitte) und 283-20 (Ende).**

**Einstimmig beschlossen**

**12 Antrag auf Aufnahme der Marktgemeinde Kleinheubach in die Odenwald-Allianz im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit - Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Seit einigen Jahren gibt es für die Kommunen die Möglichkeit, verschiedene Aufgaben oder Handlungsfelder gemeinsam zu bearbeiten und auszuführen. Der Freistaat Bayern unterstützt diese Entwicklung in Bayern mit dem Angebot und der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit. So können mit Unterstützung des Amtes für ländliche Entwicklung ländliche Kommunen sich gegenseitig ergänzen und gemeinsam ihre Standortqualität steigern.

Die Gemeinden Amorbach, Kirchzell, Laudenbach, Miltenberg, Rüdenu, Schneeberg und Weilbach haben in der Vergangenheit in diesem Sinne die Odenwald-Allianz gegründet.

Zusammen mit der Odenwaldallianz wurden verschiedene Projekte angestoßen, z. B. der Glasfaserausbau, so Bgm. Münig. Laudenbach und Rüdenu sind Mitglieder der Allianz, weshalb es zielvoll ist, dass sich Kleinheubach für eine Aufnahme bewirbt. Weitere Details wird evtl. Peter Schmitt hier im Rat vorstellen.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach strebt die Aufnahme in die Odenwald-Allianz an. Erster Bürgermeister Thomas Münig wird beauftragt, mit dem Allianzsprecher, Herr Erster Bürgermeister Peter Schmitt aus Amorbach, diesbezüglich Kontakt aufzunehmen.**

**Einstimmig beschlossen**

**13 Anlagenbuchhaltung, kalkulatorische Zinsen - Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Eine Kalkulationsgrundlage für die Ermittlung der Wasser- und Kanalgebühren ist der Zinssatz für die kalkulatorische Abschreibung der Anlagenbuchhaltung.

Bei der Kalkulation einer angemessenen Verzinsung nach Art. 8 Abs. 3 Satz 1 KAG kann die VV Nr. 6 zu § 12 KommHV-Kameralistik herangezogen werden.

Gemäß der Gemeindekasse (Fachzeitschrift für das kommunale Finanzwesen 12/2021) hat die Bayern LabO die Umlaufrenditen für festverzinsliche inländische Wertpapiere nach der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank zusammengestellt. Die durchschnittliche Eigenkapitalverzinsung der letzten 30 Jahre (alle Laufzeiten) liegt bei 3,6 %, so dass ein kalkulatorischer Zinssatz von 2,8 % nach den Ausführungen des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes als angemessen anzusehen ist.

Information:

Kalk. Zinssatz bis	2009	4,21 %
	2010 – 2013	4,65%
	2014 – 2017	3,35 %
	2018 – 2021	2,80 %

**Beschluss:**

**Der kalkulatorische Zinssatz für die Abschreibung des Anlagevermögens wird für den Kalkulationszeitraum 2022 – 2025 auf 2,8 % festgelegt.**

**Einstimmig beschlossen**



**14 Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung - Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Kalkulationszeitraum für die Kanalgebühren läuft zum 31.12.2021 aus.

Aufgrund dessen wurde die Neukalkulation für den Kalkulationszeitraum 2022 bis 2025 durch Herrn Mühlfeld (BKPV) vorgenommen.

Laut dieser Kalkulation ist eine Gebühr in Höhe von 2,20 € pro m<sup>3</sup> Wasser, welches in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird, zu erheben.

In der neuen Kalkulation muss die Nachkalkulation, d.h. die Kostenüber- oder -unterdeckung berücksichtigt werden.

Im Bereich der Entwässerungsgebühren entstand eine Überdeckung in Höhe von ca. 138.000 €. Diese Überdeckung ist laut Art. 8 Abs. 6 KAG im darauffolgenden Zeitraum auszugleichen.

Eine weitere Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung wurde durch die überörtliche Rechnungsprüfung empfohlen. Die Abzugsmenge für Großvieheinheiten in landwirtschaftlichen Betrieben ist in der derzeitigen Satzung mit 20 m<sup>3</sup>/Jahr festgelegt. Der Prüfungsverband regt an, diese auf 15 m<sup>3</sup>/Jahr zu reduzieren, da es hierzu verschiedene Gerichtsurteile gibt.

Die Verwaltung empfiehlt diese Änderung.

Die Gebühren sinken somit von 2,50 € auf 2,20 €/Kubikmeter, ergänzt Bgm. Münig.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Kleinheubach beschließt folgende:**

**1. Änderungssatzung**

**zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Kleinheubach**

Auf Grund Art. 5, 8 und 9 des KAG erlässt der Markt Kleinheubach folgende

**Änderungssatzung zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Kleinheubach (BGS-EWS)**

**§ 1**

Änderung des § 10 Abs 1 Satz 2:

Die Gebühr beträgt 2,20 € pro Kubikmeter Abwasser.

**§ 2**

Änderung des § 10 Abs. 3 Satz 3:

Bei landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung gilt für jedes Stück Großvieh bzw. für jede Großvieheinheit eine Wassermenge von 15 m<sup>3</sup>/Jahr als nachgewiesen.

**§ 3**

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft.

**Kleinheubach,**

**Thomas Münig  
Erster Bürgermeister**

**Einstimmig beschlossen**

**15 Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung - Beratung und  
Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Kalkulationszeitraum für die Wassergebühren läuft zum 31.12.2021 aus.

Aufgrund dessen wurde die Neukalkulation für den Kalkulationszeitraum 2022 bis 2025 durch Herrn Mühlfeld (BKPV) vorgenommen.

Laut dieser Kalkulation ist eine Verbrauchsgebühr in Höhe von 1,72 € netto pro m<sup>3</sup> Wasser zu erheben.

Die derzeitige Gebühr beträgt 2,06 € netto.

Im Bereich der Wasserversorgung entstand eine Überdeckung in Höhe von ca. 238.000 €. Diese Überdeckung ist laut Art. 8 Abs. 6 KAG im darauffolgenden Gebührenzeitraum auszugleichen.

Die Gebühr sinkt somit von 2,06 € auf 1,72 €/ Kubikmeter, so Bgm. Münig.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Kleinheubach beschließt folgende:**

**1. Änderungssatzung**

**zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des  
Marktes Kleinheubach**

Auf Grund Art. 5, 8 und 9 des KAG erlässt der Markt Kleinheubach folgende

**Änderungssatzung zur Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des  
Marktes Kleinheubach (BGS-WAS)**

**§ 1**

Änderung des § 10 Abs 1 Satz 2:

Die Gebühr beträgt 1,72 € pro Kubikmeter entnommenen Wassers.

**§ 2**

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft.

**Kleinheubach,**

**Thomas Münig  
Erster Bürgermeister**

**Einstimmig beschlossen**

**16 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Marktgemeinderat Kleinheubach vergab für das Vereinsgebäude Vogelfreunde (ehemalige Pumpstation) die Sanierungsarbeiten der Dachfläche sowie der Fassade.

## **17 Informationen**

Bürgermeister Münig informiert:

### **17.1 Genehmigungsverfahren - Nutzungsänderung zur Wohnraumerweiterung u. Errichtung Innentreppe**

#### **Nutzungsänderung zur Wohnraumerweiterung und Errichtung einer Innentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 4090/30, Pfarrer-Frömel-Ring 39**

Das Bauvorhaben wurde jetzt im Genehmigungsverfahren eingereicht, nachdem der Marktgemeinderat am 06.07.2021 sein Einvernehmen erteilt hatte und das Landratsamt mitteilte, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und im Genehmigungsverfahren einzureichen ist.

### **17.2 Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge - Danke für Spende**

Der Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. hat sich für die Spende über 250 € bedankt. Diese Spende wurde übergeben, da mangels Sammler keine Haus- und Straßensammlung mehr stattfindet.

### **17.3 Reiterverein Miltenberg u. Umgebung - Danke für Aufnahme als Mitglied**

Der Reiterverein Miltenberg und Umgebung e.V. bedankt sich für Aufnahme als Mitglied der förderfähigen Vereine und für die Vereinsförderung von 535,00 €. Für die Teilnahme an den Ferienspielen 2022 bitten sie um Vormerkung.

### **17.4 Zuwendungsbescheid Lüftung KiTa**

Der Zuwendungsbescheid in Höhe von 400.000 € für das Thema corona-gerechtes Lüften in der KiTa ist eingegangen. Die Umsetzung ist bis 05.11.2022 zu erfolgen.

### **17.5 Zuwendungsbescheid aus dem Vertragsschutzprogramm Naturschutzförderung**

Für 44 Biotopbäume ist der Zuwendungsbescheid aus dem Vertragsschutzprogramm Naturschutzförderung in Höhe von 7.720 € eingegangen und die Förderung für 4 Totbäume in Höhe von 700 €, also insgesamt eine Förderung von rund 8.400 €.

### **17.6 Glasfaserausbau - Zusage Telekom steht noch aus**

Zum Glasfaserausbau steht die Zusage der Telekom noch aus.

### **17.7 Filmteam von "Wir in Bayern" - „Entwicklung in Kleinheubach“**

Ein Filmteam von "Wir in Bayern" war in Kleinheubach unterwegs zum Thema „Entwicklung in Kleinheubach“ unter dem Blick auf eine Postkarte aus den 50-er Jahren – was hat sich inzwischen verändert?

**17.8 Martinsumzug**

Morgen, am 10.11.21 findet der Martinsumzug statt. Um 18 Uhr geht es vom Streetballplatz aus Richtung Evang. Kirche. Dort gibt es Martinswecken.

**17.9 Fastnachtsausgrabung**

Am Donnerstag, den 11.11. findet um 18.31 h die Fastnachtsausgrabung vor dem Hofgarten statt.

**17.10 Amtsniederlegung Gemeinderat**

Aus der Fraktion Freie Wähler hat Herr Dominik Cavallo um Entlassung aus dem Gemeinderat gebeten. Dies wird in der Dezembersitzung behandelt. Nachfolger ist Jonas Danninger, der zugestimmt hat, dieses Ehrenamt anzunehmen. Er wird in der gleichen Sitzung vereidigt.

**18 Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

Ende der öffentlichen Sitzung.

**F. d. R.**

Schriftführer:

**Beate Schüßler-Weiß**  
Verwaltungsangestellte

Vorsitzender:

**Thomas Münig**  
Erster Bürgermeister