



## Markt Kleinheubach

### Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kleinheubach am 03.12.2024 im Sitzungssaal RHVG.

Nummer:	MK/012/2024	Dauer:	19:30 - 22:38 Uhr
---------	-------------	--------	-------------------

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

#### **Anwesend:**

##### Berater

Herr Architekt & Städtebauarchitekt BDA

Harald Neu

Herr Dr. phil. Volker Salm

##### Erster Bürgermeister

Herr Thomas Münig

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Thomas Bissert

Herr Bernd Broßler

Herr Jonas Danninger

Herr Dieter Derlet

Herr Sven Fertig

Frau Alexandra Frank

Herr Thomas Hennig

Herr Torben Herkert

Herr Pascal Horak

Herr Gerald Hornich

Herr Jan Krippner

Herr Holger Neef

Frau Karin Passow

Herr Thomas Schneider

Frau Angelika Weber

##### Schriftführerin

Frau Jordis Sauer

##### Verwaltung

Herr Bernd Geutner

#### **Abwesend:**

##### Marktgemeinderatsmitglieder

Herr Michael Fertig

entschuldigt

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 05.11.2024
3. Kommunale Wärmeplanung - Festlegung der Wärmeversorgungsgebiete -  
Beratung und Beschlussfassung
4. ISEK Kleinheubach - Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange  
Beratung und Beschlussfassung
5. ISEK Kleinheubach - Beschluss des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen  
Beratung und Beschlussfassung
6. Altort Kleinheubach - Erlass einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB  
Beratung und Beschlussfassung
7. Altort Kleinheubach - Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB, Bereich Altort-  
Ensemble  
Beratung und Beschlussfassung
8. Bauantrag zur Modifizierung einer Terrassenüberdachung am Anwesen Fl.Nr. 3482,  
Frühlingstraße 12  
Beratung und Beschlussfassung
9. Regionalplan Bayerischer Untermain 1 - Neufassung des Kapitels 5.2. "Energie",  
Beteiligungsverfahren  
Beratung und Beschlussfassung
10. Jahresrechnung 2023 - Kenntnisnahme gem. Art. 102 Abs. 2 GO  
Beratung und Beschlussfassung
11. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
12. Informationen
  - 12.1. Errichtung eines Schwalbenhauses
  - 12.2. keine Förderung für klimaangepasstes Waldmanagement
  - 12.3. Sondertarifvertrag mit VU Untermain
  - 12.4. Einladung zum Christbaumweitwurf
13. Anfragen

Bürgermeister Thomas Münig eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, Herrn Salm von Salm & Stegen und Herrn Neu vom Architekturbüro Harald Neu, die den Markt Kleinheubach seit 2023 mit dem ISEK betreuen. Außerdem Herr Bernd Geutner von der Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach und Herrn Christof Farrenkopf, der am 1.12.2024 zum neuen Bürgermeister der Gemeinde Rüdenau gewählt wurde. Das Protokoll führt Frau Jordis Sauer, für die Presse schreibt Herr Marco Burgemeister. Bürgermeister Thomas Münig stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

## **I. Öffentliche Sitzung**

### **1 Bürgerfragen**

keine

### **2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 05.11.2024**

**Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 05.11.2024 wird zugestimmt.**

**Bei 2 Enthaltungen.**

**Einstimmig beschlossen**

### **3 Kommunale Wärmeplanung - Festlegung der Wärmeversorgungsgebiete - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Die Klimaneutralität wird in Deutschland bis 2045 angestrebt. In Bayern soll dieses Ziel laut Klimaschutzgesetz bis 2040 erreicht werden.

Die Wärmewende ist hierfür ein wichtiger Baustein, da 50% der Energieträger für Heiz- und Prozesswärme sowie die Erzeugung von Warmwasser aufgewendet werden. Durch die Wärmeplanung zeigt der Markt Kleinheubach auf, wie die Bürger sich in Zukunft für dieses Thema aufstellen müssen. In welchen Gebieten z.B. ein Wärmenetzausbau möglich wäre und wo weiterhin dezentrale Erzeugungsanlagen zum Einsatz kommen.

Eine endgültige Stellungnahme des Gasnetzbetreibers, ob und wenn ja bis zu welchem Zeitpunkt eine Versorgung der Wohngebäude mit Wasserstoff möglich sein wird, steht aus. Eine verbindliche Aussage ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten, da die hierfür notwendigen technischen Voraussetzungen aktuell geprüft werden.

Der kommunale Wärmeplan gibt Orientierung für Investitionsentscheidungen der Bürgerinnen und Bürger, etwa zur Anschaffung einer Wärmepumpe, einer anderen Heiztechnik oder ob ein Anschluss an ein Nahwärmenetz möglich sein könnte. Somit können Investitionen besser geplant werden.

Durch die aktuellen Untersuchungen zur Erstellung der kommunalen Wärmeplanung haben sich elf Wärmeversorgungsgebiete mit unterschiedlichen Möglichkeiten zur Wärmeerzeugung ergeben.

Diese Wärmeversorgungsgebiete werden im Wärmeplan dargestellt und benannt.

Nach aktuellem Wärmeplanungsgesetz ist der Satzungsbeschluss für alle Gebiete spätestens bis zum 30.06.2028 zu fassen und als Satzung zu erlassen.

Um dieses Ziel zu erreichen führt der Markt Kleinheubach weitere Untersuchungen und Planungen durch, bleibt in Kontakt mit den Netzbetreibern des Gasnetzes und erlässt bei Bedarf eine Satzung zum jeweiligen Wärmeversorgungsgebiet. Diese Gebiete werden in der Satzung grundstücksscharf abgegrenzt.

**Folgende Gebiete werden als Wärmeversorgungsgebiete benannt:**

Nr	Gebiet	Voraussichtliche Versorgung
1.	Mitten der langen Äcker	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
2.	Gewerbegebiet Flürlein	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
3.	Industrieweg	Nahwärme Ausbauziel 2035
4.	Generationenwohnen – Wirl	Nahwärme Bestand / Ausbau
5.	Ortskern	Nahwärme Ausbauziel 2030
6.	Scheuerbusch	individuelle Lösung
7.	Felsenkeller	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
8.	Mittelgewann	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
9.	Löwensteinring – Steiner	Nahwärme Ausbauziel 2035
10.	Gewerbegebiet Galgenrain	Nahwärme Bestand / Ausbau
11.	Industriegebiet Süd	Industrie Eigenversorgung

**Beratung:**

Frau Karin Passow wundert sich, dass sich der Wärmebedarf im Ortskern in der Zukunft halbieren könnte. Bürgermeister Thomas Münig erläutert, dass dies nur durch eine Sanierung der Bestandsgebäude möglich sein könnte. Der Wärmeplan stellt einen Blick in das Jahr 2040 dar. Ob dies so eintrifft wird sich zeigen.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschließt den kommunalen Wärmeplan bestehend aus elf Wärmeversorgungsgebieten.**

**Die grundstücksscharfen Satzungsbeschlüsse zu den Wärmeversorgungsgebieten werden nach Fortschritt der weiteren Planungen und Abstimmungen, jedoch spätestens zum 30.06.2028, gefasst.**

**Als Wärmeversorgungsgebiet werden benannt, die aktuelle Gebietskulisse ergibt sich aus den beiliegenden Plänen:**

Nr.	Gebiet	Voraussichtliche Versorgung
1.	Mitten der langen Äcker	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
2.	Gewerbegebiet Flürlein	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
3.	Industrieweg	Nahwärme Ausbauziel 2035
4.	Generationenwohnen – Wirl	Nahwärme Bestand / Ausbau
5.	Ortskern	Nahwärme Ausbauziel 2030
6.	Scheuerbusch	individuelle Lösung

7.	Felsenkeller	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
8.	Mittelgewann	Erdgas / Wasserstoff / individuelle Lösung
9.	Löwensteinring – Steiner	Nahwärme Ausbauziel 2035
10.	Gewerbegebiet Galgenrain	Nahwärme Bestand / Ausbau
11.	Industriegebiet Süd	Industrie Eigenversorgung

**Beschlossen Ja 15 Nein 1**

#### **4 ISEK Kleinheubach - Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Beratung und Beschlussfassung**

##### **Sachverhalt:**

Zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Konzepts (ISEK) wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die öffentlichen Auftraggeber wurden gem. § 139 BauGB am Verfahren beteiligt und die Gelegenheit gegeben, Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren mitzuteilen.

Im Folgenden ist über die eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen:

##### **1. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in Kleinheubach Stellung.

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

##### **1. Grundsätzliches**

Grundsätzlich werden gegen die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in Kleinheubach keine Einwendungen erhoben, da mit den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen v.a. den nachfolgend genannten raumordnerischen Festlegungen Rechnung getragen werden kann.

- Ziele 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, wonach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten ist; in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- Grundsatz 3.1.5-02 RP1, wonach im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen darauf hinzuwirken ist, dass der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert wird. Dabei kommt vor allem der Erhaltung der Wohnnutzung und der Verbesserung bzw. Erstellung der erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen besondere Bedeutung zu. Daneben sind in diesen Bereichen auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von besonderer Bedeutung. Dadurch ist die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.

- Ziel 3.1.5-03 RP1, wonach in den zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden sollen. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinde besonders berücksichtigt werden.

## 2. Konkrete Belange innerhalb des Untersuchungsgebietes

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes sind insbesondere folgende regional- sowie landesplanerische Festlegungen zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

### 2.1 Regionaler Grünzug (gZ 8)

Gem. Ziel 4.1.3.1-02 in Verbindung mit Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP1 ist der regionale Grünzug Gz8 zwischen Kleinheubach / Großheubach und Miltenberg auf dem Gemeindegebiet ausgewiesen. Die entsprechenden Festlegungen hierzu werden im Untersuchungsbericht genannt.

### 2.2 Denkmäler

Im Untersuchungsgebiet sind Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. In diesem Zusammenhang sind insb. folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

Darüber hinaus wird auf folgende Festlegungen im RP1 hingewiesen:

- Ziel 3.1.6-01 RP1: Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten weitgehend bewahrt werden. Dabei soll vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg wegen seiner intensiven baulichen Entwicklung die Bindung der Orte und ihre Bauformen an die geschichtliche Situation besonders berücksichtigt werden.
- Ziel 3.1.6-04 RP1: Die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Ortsformen im Spessart und Odenwald sollen in ihrer baulichen Struktur und in ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden. Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung von geplanten Zielen und Maßnahmen besondere Bedeutung zu.

Sofern sie auf angemessene Weise berücksichtigt werden, wird den o.g. Festlegungen zum Denkmalschutz hinreichend Rechnung getragen.

### 2.3 Überschwemmungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt zum Teil im fachrechtlich gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mains. In diesem Zusammenhang sind insb. folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

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

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

Den Stellungnahmen der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung von geplanten Zielen und Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Sofern sie auf angemessene Weise berücksichtigt werden, wird den o.g. Festlegungen zum Hochwasserschutz hinreichend Rechnung getragen.

### 3. Hinweise

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

Wasser: Abwasserleitung AZV Main-Mud

Energie: Gasleitung 100 Anschluss Kleinheubach Ltg. Nr. 1/9 (e.on Gas Grid GmbH)

Telekommunikation: schneidet Richtfunkverbindung Frankfurt a.Main 16 -

Miltenberg 4 (Telekom)

Verkehr: Maintal-Radwanderweg

Militär: Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km Interessensbereich Soweit zu den Projekten und Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, nehmen wir in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung.

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

### Beschlussvorschlag 1:

**Die Punkte 1, 2 und 3 der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 12.11.2024 werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

### Beschlussvorschlag 2:

**Die unter Punkt 2.3 „Überschwemmungsgebiet“ der Stellungnahme benannten Grundsätze des LEP und RP1 werden in Kapitel 2.2.5 „Überschwemmungsgebiete und Gewässerentwicklung“ des Berichts übernommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

## **2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das ISEK wird zur Kenntnis genommen. Sollten Maßnahmen an Baudenkmalern geplant sein, wird um frühzeitige Beteiligung des BLD gebeten. Im Übrigen ist die vertiefte städtebaulichdenkmalpflegerische Untersuchung der denkmalpflegerischen Interessen aus dem Jahr 2013 zu beachten und anzuwenden.

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Geltungsbereich der o.g. Planung liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6221-0034: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im ehem. befestigten Ortsbereich von Kleinheubach.“
- D-6-6221-0142: „Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Ortsbefestigung von Kleinheubach.“

- D-6-6221-0143: „Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Kleinheubach mit mittelalterlicher Kapelle als Vorgängerbau sowie mittelalterlicher Kirchhofmauer.“
- D-6-6221-0144: „Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Fürstlich-Löwensteinschen Schlosses in Kleinheubach mit frühneuzeitlicher Burg als Vorgängerbau.“
- D-6-6221-0145: „Archäologische Befunde im Bereich der spätneuzeitlichen ehem. Synagoge von Kleinheubach mit frühneuzeitlichem Vorgängerbau und Mikwe.“

In unmittelbarer Nähe der o.g. Planung befinden sich zudem weitere Bodendenkmäler:

- D-6-6221-0029: „Brandgräber der Urnenfelderzeit.“
- D-6-6221-0101: „Brandgräber der römischen Kaiserzeit.“

In deren näherem Umfeld ist ggf. mit weiteren, bisher unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen. Informationen zur Denkmalvermutung finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die o.g. Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Unter Punkt 2.2.4 der o.g. Planung haben Sie die denkmalpflegerischen Belange bereits angerissen, jedoch nicht alle o.g. Bodendenkmäler kartiert. Diese wären noch zu ergänzen. Wir empfehlen außerdem die Einzelnennung der genannten Bodendenkmäler.

Sie haben ebenfalls auf die Schutzbestimmungen für Bodendenkmäler hingewiesen. Ergänzend würden wir empfehlen nochmals gesondert auf die Bestimmungen gem. Art. 7 BayDSchG einzugehen, da diese für etwaige Maßnahmen die größte Einschränkung bedeuten. Wir empfehlen daher die zusätzliche Übernahme folgenden Textes:

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

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

### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**



**Beschlussvorschlag 2:**

**Die Nennung der Einzel- und Bodendenkmäler des Markts Kleinheubach und deren Kartierung werden dem Bericht als Anlagen 2 und 3 in Form der Denkmalliste sowie in Form von Planauszügen des „BayernAtlas“ beigelegt. In Kapitel 2.2.4 „Denkmalpflegerische Belange“ des Berichts wird ein Verweis auf die Anlage ergänzt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 3:**

**Wie in der Stellungnahme angeregt, wird die Formulierung wörtlich in Kapitel 2.2.4 „Denkmalpflegerische Belange“ des Berichts ergänzt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**3. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1**

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in Kleinheubach Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLpIG), 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 BayLpIG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

**1. Grundsätzliches**

Grundsätzlich werden gegen die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in Kleinheubach keine Einwendungen erhoben, da mit den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen v.a. den nachfolgend genannten raumordnerischen Festlegungen Rechnung getragen werden kann.

- Ziele 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, wonach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten ist; in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- Grundsatz 3.1.5-02 RP1, wonach im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen darauf hinzuwirken ist, dass der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt modernisiert wird. Dabei kommt vor allem der Erhaltung der Wohnnutzung und der Verbesserung bzw. Erstellung der erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen besondere Bedeutung zu.

Daneben sind in diesen Bereichen auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von besonderer Bedeutung. Dadurch ist die Erhaltung und Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt- und Innenstadtrandgebiete anzustreben und ihr Wohnwert qualitativ weiter zu steigern.

- Ziel 3.1.5-03 RP1, wonach in den zentralen Orten in den Ortskernen bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen planerisch vorbereitet und durchgeführt werden sollen. Dabei sollen die jeweiligen Funktionen der Gemeinde besonders berücksichtigt werden.

**2. Konkrete Belange innerhalb des Untersuchungsgebietes**

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes sind insbesondere folgende regional- sowie landesplanerische Festlegungen zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

### 2.1 Regionaler Grünzug (Gz 8)

Gem. Ziel 4.1.3.1-02 in Verbindung mit Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP1 ist der regionale Grünzug Gz8 zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg auf dem Gemeindegebiet ausgewiesen. Die entsprechenden Festlegungen hierzu werden im Untersuchungsbericht genannt.

### 2.2 Denkmäler

Im Untersuchungsgebiet sind Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. In diesem Zusammenhang sind insb. folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen.

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

Darüber hinaus wird auf folgende Festlegungen im RP1 hingewiesen:

Ziel 3.1.6-01 RP1: Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden.

Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und deren Maßstäblichkeit sollen bei Neubauten weitgehend bewahrt werden. Dabei soll vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg wegen seiner intensiven baulichen Entwicklung die Bindung der Orte und ihre Bauformen an die geschichtliche Situation besonders berücksichtigt werden.

Ziel 3.1.6-04 RP1: Die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Ortsformen im Spessart und Odenwald sollen in ihrer baulichen Struktur und in ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden.

Den Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung von geplanten Zielen und Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Sofern sie auf angemessene Weise berücksichtigt werden, wird den o.g. Festlegungen zum Denkmalschutz hinreichend Rechnung getragen.

### 2.3 Überschwemmungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt zum Teil im fachrechtlich gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mains. In diesem Zusammenhang sind insb. folgende Grundsätze des LEP sowie des RP1 zu nennen:

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

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

Den Stellungnahmen der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung von geplanten Zielen und Maßnahmen besondere Bedeutung zu. Sofern sie auf

angemessene Weise berücksichtigt werden, wird den o.g. Festlegungen zum Hochwasserschutz hinreichend Rechnung getragen.

### 3. Hinweise

Soweit zu den Projekten und Maßnahmen Bauleitplanungen erfolgen, nehmen wir in den Aufstellungsverfahren gesondert Stellung.

#### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Bayerischer Untermain — Region 1 vom 12.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **Beschlussvorschlag 2:**

**Die unter Punkt 2.3 „Überschwemmungsgebiet“ der Stellungnahme benannten Grundsätze des LEP und RP1 werden in Kapitel 2.2.5 „Überschwemmungsgebiete und Gewässerentwicklung“ des Berichts übernommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

### **4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Abt. Land- u. Dorfentwicklung**

Zu dem o.a. Vorgang bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise. Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant.

#### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Abt. Land- u. Dorfentwicklung vom 14.10.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

### **5. AELF-KA, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt**

Grundsätzlich sind im Plangebiet bis auf einzelne Ausnahmen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeschlossen. Bei den wenigen, vom Entwurf erfassten landwirtschaftlichen Nutzflächen, gilt es, diese nach Möglichkeit für die Betriebe der Region zu erhalten.

Folgender Hinweis soll für die weiteren Planungen noch gegeben werden:

Im Markt Kleinheubach befinden sich noch wenige aktive landwirtschaftliche Betriebe. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sollten bei den weiteren Planungen auch die Anliegen der Betriebsleiter gehört werden. Möglicherweise können im Zuge des ISEK Verbesserungen für diese Betriebe, sei es durch bessere innerörtliche Zuwegungen oder ähnliches, erreicht werden.

#### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt vom 23.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Hinweis wird in Kapitel 3.4 „Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger“ des Berichts aufgenommen.

Einstimmig beschlossen.

**6. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken**

Grundsätzlich unterstützen wir die Planung, da eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Ortsmitte grundsätzlich im Sinne einer modernen und zukunftsfähigen ländlichen Infrastruktur ist. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die landwirtschaftliche Nutzung des umliegenden Raums sowie die für die Landwirtschaft relevanten Verkehrs- und Nutzungsinteressen im Planungsprozess nicht außer Acht gelassen werden dürfen.

In den letzten Jahren hat die Größe landwirtschaftlicher Maschinen, insbesondere im Bereich der Ernte- und Transporttechnik, stark zugenommen. Dies betrifft vor allem Maschinen wie Traktoren, Mähdrescher, Anhänger und Geräte für die Bodenbearbeitung. Diese Maschinen sind für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen unerlässlich, und es muss jederzeit eine ungehinderte Durchfahrt möglich sein.

Aus diesem Grund halten wir es für absolut notwendig, dass eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,5 Metern an allen relevanten Stellen, insbesondere an Engstellen oder in enger bebauten Bereichen, sichergestellt wird. Nur so wird es möglich sein, die landwirtschaftlichen Betriebe ohne Einschränkungen zu bewirtschaften und den Transport von Erntegütern oder anderen landwirtschaftlichen Produkten reibungslos zu gewährleisten.

Wir regen an, im Rahmen der weiteren Planungen direkt mit den örtlichen Landwirten und den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben in Kontakt zu treten, um die konkreten Anforderungen an die ungehinderte Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Höfen zu klären. Nur durch eine enge Zusammenarbeit können optimale Lösungen gefunden werden, die sowohl die Planungen der Ortsmitte als auch die praktischen Bedürfnisse der Landwirtschaft berücksichtigen.

Darüber hinaus sind gewisse Emissionen, wie etwa Lärm, Staub und Gerüche, die im Zuge landwirtschaftlicher Tätigkeiten unvermeidbar sind, auch in städtischen und ortsnahen Gebieten hinzunehmen.

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken vom 18.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Die Anregung wird in Kapitel 3.4 „Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger“ des Berichts aufgenommen.

Einstimmig beschlossen.

**7. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg**

Die IHK Aschaffenburg hat gegen die oben genannte Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg vom 13.11.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

**8. Handwerkskammer für Unterfranken**

Als Träger der öffentlichen Belange der Handwerkswirtschaft begrüßen wir das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Markt Kleinheubach. Nicht nur im Hinblick auf den demographischen Wandel benötigen Städte und Gemeinden eine pulsierende innerörtliche Gemeinschaft, die durch Sanierungsmaßnahmen gefördert wird.

Das Handwerk ist traditionell ein besonders eng mit den Städten und Gemeinden verbundener Wirtschaftsbereich. Die Innenzentren der Städte und Gemeinden waren und sind ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken. Bis heute findet sich beispielsweise in den Innenzentren der Gemeinden und Städte das konsumnahe Handwerk.

Zum konsumnahen Handwerk mit seinen vielfältigen Spektren gehören das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Konditoren) aber auch das Gesundheitshandwerk (Augenoptiker, Orthopädietechniker, etc.) oder die persönlichen Dienstleister (Friseure, Kosmetiker, Schneider, Schuhmacher, etc.).

Mit den Produkten und Dienstleistungen des Handwerks kann eine innerstädtische Versorgung in weiten Teilen gesichert werden. Zum örtlichen Angebot gehören ebenfalls die Bau- und Ausbauhandwerker, wie Schreiner, Elektro- und SHK-Handwerker, sowie beispielsweise Kfz-Werkstätten und viele andere Gewerke.

Mit Blick auf den gesellschaftlichen und demographischen Wandel ist dies ein wichtiger Punkt einer belebten Kommune. So sichert das Handwerk dauerhaft qualifizierte regionale Arbeits- und Ausbildungsplätze. Neben dieser wichtigen Rolle im Wirtschaftsleben stärkt das persönliche Engagement der Handwerker auch den sozialen Zusammenhalt vor Ort.

Wir begrüßen ausdrücklich Sanierungsmaßnahmen in den Ortsmitten von Kommunen und Städten. Oftmals können hierdurch neben Wohnflächen auch marktfähige Flächen entstehen auf denen sich neue kleinflächige Handwerksbetriebe ansiedeln können.

Bei Straßensanierungsarbeiten und Umgestaltungen bitten wir Sie, hier rechtzeitig in Kontakt mit betroffenen Gewerbetreibenden zu gehen. Im Vorfeld können hier besondere Aspekte der Betroffenheit von Gewerbetreibenden (Zufahrten, fußläufige Erreichbarkeit, Parksituation) eingebracht werden und dafür gemeinsam Lösungen festgelegt werden. Durch eine frühe Kommunikation können Gewerbetreibende zusätzlich die Baumaßnahmen besser einplanen und ihre Kundschaft über Alternativen informieren. Zu Ihrer Information legen wir eine „Checkliste für Baumaßnahmen“ der mainfränkischen Wirtschaftskammern bei. Diese kann nicht nur bei umfangreichen Baustellen angewendet werden, sondern kann auch bei kleineren Baumaßnahmen unterstützen.

Wir bitten Sie die Belange des Handwerks im Blick zu behalten und mögliche Stellschrauben einer kommunalen Verwaltung im Sinne des Handwerks zu nutzen.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 12.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 2:**

Wesentliche Aussagen der Stellungnahme werden in Kapitel 3.4 „Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger“ des Berichts aufgenommen.

Einstimmig beschlossen.

**9. Staatliches Bauamt Aschaffenburg**

Wir nehmen Bezug auf das Schreiben der VG Kleinheubach (AZ: Ge(MK6141) vom 14.10.2024) und teilen Ihnen mit, dass das Staatliche Bauamt keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zu den bereits vorgenommenen Untersuchungen hat.

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg vom 19.11.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen.

**10. WWA Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Mit Schreiben vom 14.10.2024 haben Sie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg um Stellungnahme zum o.g. Vorhaben gebeten. Folgenden Hinweise können wir Ihnen hierzu mitteilen:

**Maßnahmenpläne:**

Die Maßnahme 3.07 befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Rüdener Bachs. Das Überschwemmungsgebiet und die Planungen eines möglichen Rückhaltekonzeptes sind bei der Planung zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass der Rüdener Bach gemäß Art. 20 BayWG Anlagengenehmigungspflichtig ist. Für bauliche Maßnahmen am Gewässer ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Miltenberg einzuholen.

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 21.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Ausführungen zu den Gefahren, die mit der Lage im Überschwemmungsgebiet einhergehen, werden im Bericht ergänzt. Eine gesonderte Aufnahme von Verweisen auf wasserrechtliche Einschränkungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. eines Hinweises zu den Gefahren durch Hochwasser in die Erhaltungssatzung selbst ist aus Sicht des Aufstellers nicht zielführend und erfolgt daher nicht.

Einstimmig beschlossen.

**11. WSV Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des linken Mainufers bei o.g. Main-km. in der Gemarkung Kleinheubach.

Aus rechtlicher Sicht weise ich bereits jetzt darauf hin, dass Land- und Wasserflächen der WSV (Grundbuchbezeichnung: Bundesrepublik Deutschland Bundeswasserstraßenverwaltung-) gemäß §1

Bundeswasserstraßengesetz als Zubehör zur Bundeswasserstraße gelten und somit als Bundeswasserstraße gewidmet sind. Die Kommunen haben somit keine Planungshoheit über die Flächen von gewidmeten Bundeswasserstraßen.

Die Grenze des ISEK ist auf die Eigentumsgrenze der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (siehe Lageplan) zurückzunehmen. Inanspruchnahmen WSV-eigener Flächen werden, bzw. sind bereits teilweise mit Nutzungsverträgen geregelt.

Beleuchtungsanlagen:

Anlagen aller Art im Planungsgebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung, noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen oder Spiegelungen Irre führen oder behindern.

Verkehrsweg Bundeswasserstraße:

Die Auswirkung, die aus Betrieb und Unterhaltung der unmittelbar neben dem Planungsgebiet vorhandenen Bundeswasserstraße Main etwa auf das Planungsgebiet ausgehenden Einflüsse, sind entschädigungslos zu dulden. Die Schallplanungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) können auch bei Nacht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung der Wohngebiete durch einen erhöhten Schallpegel ist nicht auszuschließen.

Überschwemmungsgebiet:

Der Geltungsbereich der VU liegt im Hochwasserabfluss- und Hochwasserüberschwemmungsgebiet des Mains. Es ist sicherzustellen, dass im Hochwasserfall keine Gegenstände oder Stoffe in die Bundeswasserstraße gelangen.

Planungen der WSV:

Planungen der WSV, die einen Einfluss auf den Bebauungsplan sowie dessen zeitliche Abwicklung haben könnten, liegen meines Wissens nach nicht vor.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main, Fachbereich Schifffahrt und Wasserstraßenüberwachung vom 22.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 2:**

**Bei der Grenze des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts handelt es sich lediglich um den Umgriff des Untersuchungsgebiets ISEK. Mit dem Beschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets erlischt die Gebietskulisse des ISEK sowie des städtebaulichen Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB. Der Hinweis ist damit hinfällig.**

**Einstimmig beschlossen.**

**12. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung**

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Aufstellen einer Sanierungssatzung einhergehend mit einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Erhaltung und „Wiederbelebung“ der historischen Dorfstrukturen und einer

innovativen Nutzung historischer Gebäude wird aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht begrüßt.

#### Untersuchung von Problemen und Potentialen der Gewerbeflächen

Unter Ziffer 2.3.4 wird die Wirtschaftsstruktur des Marktes Kleinheubach dargestellt und auf bedeutsame Gewerbebetriebe eingegangen. Aus bauleitplanerischer Sicht wäre es wünschenswert wenn auch für diesen Bereich – wie auch bei den Ausführungen zu Einzelhandelslagen unter Ziffer 2.3.5 - neben dem Status Quo Überlegungen zu möglichen Problemen und gegebenenfalls Erweiterungspotentialen/- bestrebungen für Gewerbeflächen in das Konzept mit aufgenommen werden würden (beispielsweise ungenutzte Fläche im Bereich „Gänsewiese“, Erweiterungsvorhaben „Galgenrain“).

#### Sanierungskonzept

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Gemeinde anhand des Sanierungskonzeptes während der Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 Nr. 4 BauGB prüfen muss, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist bzw. ob Maßnahmen anstehen, die zur Verwirklichung einen Bebauungsplan erfordern. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt von Seiten des Landratsamtes Miltenberg nicht beurteilt werden.

Aus Sicht der technischen Bauaufsicht sind aktuell noch keine baurechtlichen Aussagen möglich.

#### B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Markt Kleinheubach beabsichtigt durch die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Planungsgrundlage für die künftige Stadt- und Gemeindeentwicklung zur schaffen. Die aus dem Entwicklungskonzept voraussichtlich resultierenden Bauleitplanungen oder genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ermöglichen Aussagen zur potentiellen Betroffenheit des Naturschutzes. In der jetzigen Konzepterstellung können einzig Hinweise zu einer ausreichend dimensionierten innerörtlichen Durchgrünung als auch Hinweise zum Artenschutz erfolgen.

Dem Vorhaben wird hiermit unter Berücksichtigung folgender Hinweise zugestimmt:

- Planung von Klima- und standortgerechten Bepflanzungen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Grünfestsetzungen – Ausgleich 1:1 bei Überplanung von Grünfestsetzung
- Konzeptionierung und Integration eines extensiven Grünflächenmanagements
- Planung und Sicherung von Standorten der Gebäude- und Fassadenbrüter
- Übertragung von gesetzlich geschützten Biotopflächen in das Konzeptpapier (Gehölze, Wasserflächen und Offenland)
- Konzeptionelle Berücksichtigung von Biotopverbundachsen innerhalb der Grünplanung, hier u.a. Aufwertung des vorhandenen Regionalen Grünzuges (Stichwort GreenWork, Naherholung, Grüngürtel, gemeindliches Ökokonto)

#### C) Immissionsschutz

Der Markt Kleinheubach beabsichtigt, Bereiche der Ortsmitte förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen und hat dazu vorbereitende Untersuchungen gemäß BauGB durchgeführt. Mit den Untersuchungen des Planungsbüros Neu wurden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes erarbeitet. Ferner ist die Festlegung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB im Bereich des Ensembles Ortsmitte vorgesehen. Die vorbereitenden Untersuchungen waren in die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eingebettet.

Das Nebeneinander von Industrie und Wohnnutzung, insbesondere im Umfeld der Firmen Kerry Ingredients und Scheurich, führte in der Vergangenheit zu teils erheblichen Immissionskonflikten, zuletzt vor allem zu Lärmkonflikten.

Eine Entschärfung der Konfliktlage durch Schaffung von Übergängen zwischen industrieller Nutzung und Wohnnutzung erscheint daher wünschenswert, dürfte sich aufgrund der räumlichen Nähe jedoch in Hinblick auf den Immissionsschutz (Luftreinhaltung, Lärmschutz) als anspruchsvoll erweisen.



Eine Verfestigung oder gar Verschärfung der bestehenden Gemengelagen (Nr. 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) ist aus fachlicher Sicht unbedingt zu vermeiden.

#### D) Bodenschutz

Das Untersuchungsgebiet des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) entspricht der Gemarkungsgrenze des Marktes Kleinheubach, wobei sich das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (VU) auf den Kernbereich Marktes Kleinheubach und das Sanierungsgebiet auf den Altort des Marktes Kleinheubach beschränkt. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind folgende Altlastverdachtsflächen verzeichnet:

Lage im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (VU):

- Verdachtsfläche ABUDIS-Katasternummer 67600938 Altablagerung „An den Engern“ mit Fl. Nr. 2109, 1061, 2109/3 Gemarkung Kleinheubach, Verfahrensstand Detailuntersuchung (orientierende Untersuchung durch UMF abgeschlossen am 15.06.2023), Auffüllung u.a. mit Bauschutt, Hausmüll, Schlackematerial und Gießereisande, Fläche 3500 m<sup>2</sup> und Volumen von 6.000 m<sup>3</sup>.

Lage (nur) im Untersuchungsgebiet der ISEK:

- Verdachtsfläche ABUDIS-Katasternummer 67600776 Altablagerung „Kleinheubach – Im kleinen Flürlein“ mit Fl. Nrn. 5061, 5061/1, 5062 Gemarkung Kleinheubach, Verfahrensstand Erhebung, ehem. Hausmülldeponie mit einer Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> und einem Volumen von 16.000 m<sup>3</sup>
- Verdachtsfläche ABUDIS-Katasternummer 67600893 Altablagerung „Kiesgrube Breitenbach“ mit Fl. Nr. 5166 Gemarkung Kleinheubach, Verfahrensstand Erhebung, Verfüllung mit Erdaushub & Bauschutt über eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> und einem Volumen von ca. 200 m<sup>3</sup>
- Verdachtsfläche ABuDIS-Katasternummer 67600064 Altablagerung „Kleinheubach, Lippenklinge“ mit Fl. Nr. 5147 Gemarkung Kleinheubach; Verfahrensstand HE, ehem. Hausmülldeponie über eine Fläche von 5.200 m<sup>2</sup> mit Ablagerungsvolumen von 15.600 m<sup>3</sup>

Bei der Ausarbeitung bzw. Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind die v. g. Altlastenverdachtsflächen – soweit im weiteren Verlauf betroffen - zu berücksichtigen.

#### E) Wasserschutz

Da die Hochwasserlage in dem Entwicklungskonzept bereits berücksichtigt wird, wird eine weiterführende Stellungnahme aus wasserrechtlicher Sicht erst bei tatsächlichen Änderungen der Bauleitplanung als sinnvoll erachtet.

#### F) Denkmalschutz

Hinweis: hier wurde in der Rückmeldung des Landratsamts die Stellungnahme des BLfD übernommen. Siehe Stellungnahme 02 dieses Dokuments.

#### G) Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes werden derzeit keine weiteren Anforderungen gestellt. Die vorangegangenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

#### H) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat den von Ihnen vorgelegten Antrag des Marktes Kleinheubach geprüft. Aus gesundheitsamtlicher-hygienischer Sicht werden keine Belange berührt. Wird in Zukunft der Bau einer öffentlichen Einrichtung oder ein Umbau der Wasserversorgung geplant, muss das Gesundheitsamt erneut gehört werden.

#### I) Kreisbaumeister

Der Kreisbaumeister war in die Erstellung des ISEK eingebunden.

Bestandsaufnahme, Analyse und Sanierungskonzept mit Maßnahmenkonzept sind aus hiesiger Sicht detailliert und aufeinander aufbauend. Die Wahl der Abgrenzung des Sanierungsgebietes aus dem

Untersuchungsgebiet ist nachvollziehbar und zielführend. Insgesamt bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Landratsamts Miltenberg, Abteilung Raumordnung und Bauleitplanung vom 18.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 2:**

**Aufgrund des Hinweises im Abschnitt „Untersuchung von Problemen und Potentialen der Gewerbeflächen“ wird ein Abschnitt „Künftige Entwicklung von Gewerbe und Landwirtschaft“ in Kapitel „2.3.4 Arbeitsmarkt und Gewerbe“ ergänzt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 3:**

**Der Natur- und Landschaftsschutz ist ein erklärtes Ziel des ISEK und der VU für den Markt Kleinheubach. Die Hinweise des Landratsamts zum Natur- und Landschaftsschutz werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 4:**

**Die Hinweise des Landratsamts zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen und finden klare Zustimmung. Die Milderung der Konfliktsituation und die Schaffung von Übergängen zwischen industrieller Nutzung und Wohnnutzung sind ein wesentliches Ziel des ISEK und der VU für den Markt Kleinheubach.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 5:**

**Die Hinweise des Landratsamts zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Vorhandensein und die Lage der Altlastenverdachtsflächen sind der Verwaltung des Markts Kleinheubach bekannt. Die Detailuntersuchung der Verdachtsfläche ABUDIS-Katasternummer 67600938 ist in Arbeit.**

**Einstimmig beschlossen.**

**13. Ehrenamtliche Kreisheimatpflegerin**

In mein Aufgabenfeld als ehrenamtliche Kreisheimatpflegerin am Landratsamt MIL (seit Dez. 2000) fallen keine "Bau- oder Denkmalpflegerischen Belange". Auch arbeiten wir vier Heimatpfleger nicht in einem Büro des Landratsamtes, sondern zuhause, mit gelegentlichen Treffen im LRA. Jeder HPFL. hat bestimmte Arbeitsbereiche in "Sachen Kultur". Der Heimatpfleger für Denkmalpflege ist Dpl.Ing Gerd Wolf.

Deshalb kann ich auch keine Stellungnahme abgeben. Bitte wenden Sie sich an das Bauamt des Landratsamtes Miltenberg.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der Kreisheimatpflegerin vom 24.10.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **14. Markt Großheubach**

Von Seiten des Marktes Großheubach werden keine Anmerkungen oder Hinweise zum o.g. Verfahren geltend gemacht.

##### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Markts Großheubach vom 18.10.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **15. ADBV, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg**

Zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass Grenzzeichen in der Örtlichkeit sichtbar sein sollen. Würden im Zuge eines Straßen, Plätze Ausbaus oder Sanierung, diese wegfallen, empfehlen wir eine Grenzwiederherstellung. Weitere Belange des ADBV sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Planung nicht berührt.

##### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg am Main vom 8.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **16. DB Deutsche Bahn AG - DB Immobilien**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Verfahren.

Bei dem o.g. und eingereichte Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

##### **Immobilienrelevante Belange**

Wir weisen darauf hin, dass sich einige Bahngrundstücke zwar nicht mehr im Eigentum der DBAG befindet, jedoch aufgrund von vorhandenen Bahnanlagen evtl. noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist (wurde von uns nicht geprüft). Bei noch Planungsbehafteten Betriebsflächen ist das Eisenbahnbundesamt (EBA) zu beteiligen. Ohne Zustimmung des EBA darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Die o.g. Baumaßnahme betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen an den Antragsteller verkauft wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne

Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen](http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen). [www.deutschebahn.com/Gestattungen](http://www.deutschebahn.com/Gestattungen).

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>.

#### Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der EisenbahnBau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ein Rettungsweg oder Löscharbeiten vom Bahngelände aus ist nicht möglich.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des

Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

#### Allgemeine Belange bei Bauten nahe der Bahn

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem

Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link [www.deutschebahn.com/Online\\_Portal/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen).

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite [www.deutschebahn.com/Kabel\\_und\\_Leitungsanfragen](http://www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen).

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 zu gewähren.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78 und DV 462 zu beachten.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an Frau Kiefer zu wenden.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der DB AG - DB Immobilien, Abteilung Baurecht II vom 12.11.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 2:**

**Für die betreffende Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die ehemaligen Bahnflächen sind entwidmet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans waren die zuständigen Stellen beteiligt worden. Eine weitere Zustimmung des EBA ist nicht erforderlich.**

**Einstimmig beschlossen.**

**Beschlussvorschlag 3:**

**Die DB AG wird bei Maßnahmen vorhabenbezogen beteiligt. Der Satzungsbeschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird zur Information an die DB AG übersandt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**17. Bayernwerk Netz GmbH**

Gasversorgung, Strom- und Datenleitungen

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher beantworten wir Ihre Anfrage.

Im Bereich der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der VU (Vorbereitende Untersuchungen) bzw. der Festlegung eines Erhaltungsgebietes nach §172 BauGB innerhalb des Markt Kleinheubach Landkreis Miltenberg befinden sich Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen (GAS) sowie Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen (Strom und Datenleitungen) unseres Unternehmens.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen.

Verwenden Sie dafür den nachfolgenden Link: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz ([bayernwerk-netz.de](http://bayernwerk-netz.de))

Unsererseits bestehen derzeit keine Planungen bezüglich der Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen, deren Auswechslung bzw. die Anbindung und Errichtung von neuen Übergabestationen.

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

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unsere beiliegenden Sicherheitsmerkblätter mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Sollte sich im Zuge von geplanten Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung(en) zwingend notwendig.

Im Vorfeld von möglicher Baumaßnahme ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung(en) mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig.

Baumaßnahmen, welche die Anbindung des GAS Hausanschlusses und deren Änderungen betreffen, sind uns rechtzeitig, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Veränderungen an der Geländeoberfläche/ Platzgestaltungen und Straßenausbauten zeigen Sie uns ebenfalls frühzeitig an.

Gegen die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der VU (Vorbereitende Untersuchungen) bzw. der Festlegung eines Erhaltungsgebietes nach §172 BauGB innerhalb des Markt Kleinheubach Landkreis Miltenberg bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bbauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können. Beachten Sie in diesem Zusammenhang die beigegefügte Merkblätter und die darin enthaltenen Hinweise und Auflagen.

#### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahmen der Bayernwerk Netz GmbH vom 17.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **18. PLEdoc GmbH**

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.

Unabhängig davon, ob es sich bei den aufgeführten Versorgungsanlagen um eine oder mehrere Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen (LWL-KSR-Anlage) oder sonstiges Zubehör handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Versorgungsanlage.

Die uns von Ihnen zur Einsicht gestellten Unterlagen zum städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) des Marktes Kleinheubach haben wir gesichtet und ausgewertet.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Marktes Kleinheubach verlaufen die eingangs aufgeführten Versorgungsanlagen. Zu Ihrer Information erhalten sie einen Übersichtsplan mit Eintragung der Trassenführung der Versorgungsanlagen und Darstellung des Untersuchungsgebietes.

Desweiteren erhalten Sie den entsprechenden Bestandsplan der Versorgungsanlagen. Bitte beachten Sie, dass die Darstellung der Versorgungsanlagen nur zur groben Übersicht dient.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt.

Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Beachten Sie bitte außerdem, dass sich die Höhenangaben in den Längenschnitten auf den jeweiligen Zeitpunkt der Leitungsverlegung beziehen und zwischenzeitliche Niveauänderungen nicht nachgetragen wurden.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches



e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.

Erfahrungsgemäß, ergeben sich im Rahmen eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch entsprechende Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen z.B. des Straßen-, Radwege- und Gewässernetzes sowie der Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Berührungspunkte mit den bestehenden Versorgungsanlagen.

Wir bitten Sie, sämtliche Vorhaben in den Berührungsbereichen mit den Versorgungsanlagen anhand der entsprechenden Pläne (Bauleitpläne bzw. Detailplänen (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile)) mit uns abzustimmen, sodass sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Als Anlage übersenden wir Ihnen die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen. Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind zwingend bei allen Maßnahmen im Bereich und /oder in der Nähe der Versorgungsanlagen zu beachten.

Weitere Anregungen und Hinweise entnehmen Sie bitte den beiliegenden Merkblättern „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH.

#### **Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 23.10.2024 wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

#### **19. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Zur beabsichtigten „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme“ und den „Vorbereitenden Untersuchungen“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

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

Sollten unsere vorhandenen Telekommunikationslinien innerhalb eines „förmlich festgelegten Sanierungsgebietes“ verändert oder umgelegt werden müssen, sind der Telekom die durch den Ersatz dieser Telekommunikationslinien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Für die Koordinierung geplanter Baumaßnahmen ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Grabarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen ist die Kabelschutzanweisung (KSA) zu beachten. In den von uns erstellten Plänen sind nur die Leitungen der Deutschen Telekom AG enthalten. Für alle anderen Leitungen wenden Sie sich bitte an den entsprechenden Versorger.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.10.2024 sowie die Nachricht der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Planauskunft Süd vom 17.10.2024 werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.**

**Einstimmig beschlossen.**

**20. AMME Zweckverband Abwasserverband Main-Mömling-Elsava**

Der Markt Kleinheubach fällt nicht in unsere Zuständigkeit.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme des Zweckverbands Abwasserverband Main-Mömling-Elsava vom 14.10.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen.**

**21. Stadt Miltenberg**

Zu oben genanntem Beteiligungsverfahren werden keine Bedenken oder Hinweise seitens der Stadt Miltenberg geäußert.

**Beschlussvorschlag 1:**

**Die Stellungnahme der Stadt Miltenberg vom 28.10.2024 wird zur Kenntnis genommen.**

**Einstimmig beschlossen**

**5 ISEK Kleinheubach - Beschluss des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

In den Jahren 2023 bis 2024 wurden von den Büros Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA sowie Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner für den Markt Kleinheubach ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den Altort erarbeitet.

Das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen wurden unter Beteiligung der Öffentlichkeit (u.a. Bürgerwerkstatt) sowie der Träger öffentlicher Aufgaben (§139 BauGB) durchgeführt.

Das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen formulieren u.a. Sanierungsziele und konkrete Maßnahmen für den Gesamtort sowie den Altort. Darüber hinaus beinhalten die Untersuchungen die Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Bestandteil des Sanierungskonzeptes sind ein städtebaulicher Rahmenplan sowie eine Kosten- und Finanzierungübersicht der sanierungsbedingten Maßnahmen gemäß § 149 BauGB.

*Weitere Begründung / Sachvortrag = Präsentation Büro Neu / Salm & Stegen in der Sitzung am 3.12.2024*

**Beratung:**

Herr Pascal Horak nimmt Bezug zur Folie 25 und fragt nach, ob man lt. § 10 Einkommenssteuergesetz eine Eigentumswohnung im Sanierungsgebiet, die vermietet ist, trotzdem steuerlich geltend machen kann. Herr Salm bejaht dies, merkt aber an, dass ein Eigenheim im Sanierungsgebiet, das selbst genutzt wird, größere steuerliche Vorteile hat.

Herr Thomas Schneider kritisiert den Beschlussvorschlag in dem es heißt: „Der Marktgemeinderat beschließt das ISEK .... in der Fassung vom Dezember 2024“, da es diese Fassung noch nicht gibt. Bürgermeister Thomas Münig erklärt, dass es dieses Dokument noch nicht gibt, und aufgrund der vorherigen Beschlüsse erstellt wird. Der Beschlussvorschlag wird angepasst.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt das ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen in der vorliegenden Fassung mit den beschlossenen Änderungen der Träger öffentlicher Belange als Sanierungskonzept und städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen bedarf dabei jeweils gesonderter Beschlüsse des Marktgemeinderates und erfolgt auch in Abhängigkeit der personellen und finanziellen Leistungsfähigkeit der Marktgemeinde. Das Sanierungskonzept ist im Bedarfsfall veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und ist auf Fortschreibung angelegt.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung notwendiger Maßnahmen gemäß der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorzubereiten und die dafür notwendigen Mittel in Abstimmung mit dem Marktgemeinderat in den Haushalt einzustellen. Im jährlichen Turnus wird der Marktgemeinderat auf dieser Basis die jeweiligen Jahresprogramme im Rahmen der Städtebauförderung abstimmen und verabschieden.**

**Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in der weiteren städtebaulichen Sanierung in geeigneter Weise weitergeführt werden.**

**Einstimmig beschlossen**

**6            Altort Kleinheubach - Erlass einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

**Hintergrund und Anlass**

Im Ortskern der Marktgemeinde Kleinheubach zeichnet sich ein städtebaulicher Erneuerungsbedarf ab. Dieser Sanierungsverdacht wurde unter anderem in erkennbaren Substanzmängeln des vorhandenen Gebäudebestandes, Wohnungs- und Gebäudeleerständen sowie fehlenden Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum deutlich.

In Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau, wurden deshalb für den Ortskern sogenannte vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erstellt. Mit der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Büros Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA sowie Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner beauftragt.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Marktgemeinderat am 21. März 2023 beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Bereits in den Jahren zuvor wurden für den Bereich des Altortes städtebauliche Untersuchungen angestellt. Zu nennen ist insbesondere der Rahmenplan „Altortentwicklung Kleinheubach“ aus dem Jahr 2014. Einzelne Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wurden in der Vergangenheit umgesetzt, eine Gestaltungssatzung zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes wurde im Jahr 2016 erlassen und ein kommunales Förderprogramm für private Sanierungsmaßnahmen wurde im Jahr 2013 aufgelegt.

Eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Umsetzung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme sind bislang nicht erfolgt.

### **Untersuchungsgebiet gemäß § 141 BauGB**

Das von der Marktgemeinde mit Einleitungsbeschluss vom 21. März 2023 festgelegte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfasst den Kernbereich des Marktes Kleinheubach.

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets der VU reicht von der Bahntrasse im Westen bis zum Main im Osten. Im Nordwesten wird der Umgriff von der Schlesienstraße begrenzt. Im Südosten folgt der Umgriff der Einfriedung des Schlossparks.

Im Beschluss des Marktgemeinderates Kleinheubach gemäß §141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Altort Kleinheubach mit Bahnhofsumfeld und Mainufer“ wurde ein Bereich mit folgender Grobabgrenzung festgelegt:

- das Ensemble im Bereich Bachgasse, Marktstraße, Baugasse und Hauptstraße
- der Bahnhof mit Umfeld
- der Einmündungsbereich Rüdener Straße, Siemensring, Friedenstraße und Im Mittelgewann
- der Grünzug zwischen Sport- und Campinganlagen und dem Schlosspark

Das Gebiet der VU hat eine Fläche von rund 85,5 Hektar.

Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind das Vorliegen städtebaulicher Missstände sowie das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen.

### **Städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB**

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche). Weiterhin liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwäche).

Zu den festgestellten Substanzmängeln gehört die bauliche Beschaffenheit einer Vielzahl von Wohngebäuden (§ 136 (3) Nr. 1b). Der äußere Zustand dieser Gebäude und Wohnungen weist auf einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zur Herstellung zeitgemäßer und gesunder Wohnverhältnisse hin.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin.

Zu den festgestellten Mängeln gehört auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§136 Absatz 3 Nr. 1 e) BauGB). In Kombination des Zustandes bebauter und unbebauter Flächen mit den vorhandenen Substanzmängeln vieler Gebäude besteht punktuell ein Übergang zur Verwahrlosung.

Zu den erkannten Funktionsmängeln zählen zudem Leerstände und Teilleerstände von Wohngebäuden. Als untergenutzte Gebäude stellen die zahlreichen Nebengebäude einen erheblichen Teil des Gebäudebestandes im Kernort dar.

Das Untersuchungsgebiet weist Mängel hinsichtlich der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie Spiel- und Sportstätten auf (§136 (3) Nr. 2 c) BauGB).

Die Ortsmitte im Bereich des Rathauses und der Grundschule wird ihrer Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich nicht angemessen gerecht. Neben einer Ortsmitte als Treffpunkt fehlen kleinere Quartiersplätze als wohnortnahe Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche.

Öffentliche und private Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Probleme entstehen bei der Abführung von Regenwasser als Folge von Starkregenereignissen, es bestehen zusätzlich Mängeln an der technischen Infrastruktur zur Abführung von Regenwasser.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr (§ 136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Im Bereich der beengten Straßenräume der Bachgasse, der Marktstraße, der Baugasse und der Hauptstraße herrscht z.T. hoher Parkdruck in Folge der Wohnnutzung. Private Anwesen werden nur in wenigen Fällen für das Abstellen der PKW genutzt, da die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke durch im öffentlichen Raum parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Der öffentliche Raum im Verlauf der Erschließungsstraßen wird überwiegend durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und verfügt in weiten Abschnitten über keine Aufenthaltsqualität. Attraktive und durchgängige Fußwege fehlen u.a. im Verlauf der Bachgasse.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie eine dauerhaft gesicherte Erschließung sind vor allem für Hinterliegergrundstücke in vielen Fällen nicht gewährleistet (§ 136 (3) Nr. 1 c und g BauGB). Dies erschwert sowohl die ordnungsgemäße Nutzung als auch die bauliche Weiterentwicklung dieser Teilbereiche.

Aus der vorhandenen Mischung von Gewerbebetrieben und einer Wohnnutzung entstehen Nutzungskonflikte (§136 (3) Nr. 1 f) BauGB). Diese bestehen vor allem in Form von Lärmbelastungen, die von den gewerblichen Nutzungen ausgehen.

### **Ziel und Zweck der Sanierung**

Zu den Zielen, die im öffentlichen Interesse liegen, zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

- §136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes
- §136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Anpassung der Siedlungsstruktur an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen
- §136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz  
Das Ortsbild soll vor allem durch eine dem Charakter eines in weiten Teilen historischen Ensembles angemessene Sanierung privater Gebäude verbessert werden. Weiter voranschreitenden Gestaltungsmängeln durch ortsuntypische Farben, Elemente und Materialien sowie eine unangemessene Gestaltung von Hofeinfahrten soll entgegengewirkt werden.

Mit der Sanierung soll zudem dem Entstehen sozial instabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne von §171e Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB in Form einer ethnischen Segregation vorgebeugt werden.

### **Verfahrenswahl**

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von §147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in §14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen sowie Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen ebenfalls zur Anwendung kommen. Danach bedürfen Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung.

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wurde die Erschließungssituation von Hinterliegergrundstücken als problematisch identifiziert. Durch Grundstücksteilungen oder die Veräußerung könnten Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse entstehen, die einer gesicherten Erschließung hinterliegender Grundstücke entgegenstehen. Grundstücksveräußerungen und -teilungen bedürfen insofern einer gesonderten sanierungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung, insbesondere in Verbindung mit den Bestimmungen des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO (Vorhandensein einer rechtlichen Sicherung der Erschließung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde).

### **Durchführungszeitraum**

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt. Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Marktgemeinde Kleinheubach sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen.

Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

### **Sanierungsrechtliche Abwägung gemäß § 136 (4) Satz 3 BauGB**

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus §136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäfte gemäß §144 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet. Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, auch unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§7h und 10f Einkommenssteuergesetz sowie ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

### **Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB**

Gemäß § 180 (1) BauGB sind Sozialpläne zu entwickeln, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem betroffenen Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Das ist etwa dann der Fall, wenn sich für die dort lebenden oder arbeitenden Menschen in Folge der planerischen Maßnahmen die Notwendigkeit ergeben kann, das Plangebiet zu verlassen, mit der Folge eines Wechsels von Arbeitsplatz, Schule, Fortbildungsstätte oder Kindergarten.

Sanierungsmaßnahmen, die eine solche negative Betroffenheit der persönlichen Lebensumstände bewirken können, sind bspw. der Abriss nicht mehr sanierungswürdiger aber noch bewohnter Wohngebäude oder die Verlagerung von Betriebsstätten. Derartige Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Sanierungskonzeptes für den Kernort des Marktes Kleinheubach. Explizit wird im Rahmen der Sanierung bspw. nicht die Verlagerung von Betriebsstätten als Sanierungsziel verfolgt.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Missstände, erarbeiteten Ziele und empfohlenen Sanierungsmaßnahmen dienen vor allem der Bewahrung und Reparatur des typischen Ortsbildes und der damit verbundenen Gestaltung und Sanierung öffentlicher Räume sowie privater Wohngebäude. Für die im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen durch die Sanierung eher Vorteile, bspw. in Gestalt eines attraktiven Wohnumfeldes.

Nicht auszuschließen ist, dass durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei vermieteten Wohngebäuden in Einzelfällen zu Mieterhöhungen führen können. Es ist jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen und konkreten Gegebenheiten nicht zu erwarten, dass es in einem nennenswerten Umfang zu „Luxussanierungen“ kommen wird, die in Verbindung mit steigenden Mieten bestimmte Bevölkerungs- und Einkommensgruppen aus dem Kernort verdrängen könnten. Vielmehr legen die Beobachtungen der Sozialstrukturdaten nahe, dass es zu Segregationstendenzen in Form eines verstärkten Zuzugs wirtschaftlich benachteiligter Bevölkerungsgruppen kommen wird, wenn keine zeitgemäßen Wohnverhältnisse in den sanierungsbedürftigen Wohngebäuden hergestellt werden. Insofern dienen die geplanten Sanierungsmaßnahmen einer Stabilisierung der Sozialstrukturen.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

### **Öffentliches Interesse**

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern des Gesamtortes zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach §24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

### **Grundsätze bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes**

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung und bietet der Gemeinde Spielräume. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde also einen Entscheidungsspielraum, ist aber in der Begründungspflicht und es müssen einige Grundsätze beachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB wurde bewusst großzügig abgegrenzt, um auch die Ränder zu erfassen, in denen keine Maßnahmen erforderlich sind. Das abzugrenzende Sanierungsgebiet ist deshalb kleiner als das Untersuchungsgebiet. Dass das Sanierungsgebiet nicht größer sein kann als das Untersuchungsgebiet, ergibt sich auch aus der formalen Anforderung, zuvor vorbereitende Untersuchungen durchgeführt zu haben (Ausnahme §141 (2) BauGB).

Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.

Es erfolgt eine parzellenscharfe / flurstücksscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (es sein denn, dies würde zu absurden Umgriffen führen).

Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.

Die Erwägung der Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren (OVG Schleswig-Holstein, 1 LB 8/04).

Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen (VGH Baden-Württemberg, 5 S 163/09).



Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

Aus diesen Überlegungen und Grundsätzen heraus wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen, die eine Verkleinerung des Umgriffs gegenüber dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen vorsieht.

Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächen) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte).

Ein späterer Einbezug der aktuell nicht einbezogenen Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung freilich möglich.

*Hinweise zur Satzung:*

*Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wird bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).*

#### **Beschluss Teil 1:**

**Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Kleinheubach folgende Satzung:**

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

**Zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete, rund 20,8 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Kernort“.**

#### **§ 2 Abgrenzung**

- (1) Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anlage 01 zur Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.**
- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.**

#### **§ 3 Verfahren**

**Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.**

**Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.**

#### **§ 4 Genehmigungspflichten**

- (1) Die Vorschriften des § 144 Absatz 1 BauGB finden Anwendung.**

**Demgemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung:**

- 1. die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben)**

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Die Vorschriften des § 144 Absatz 2 BauGB finden Anwendung.  
Demgemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

#### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Art. 49 GO wurde beachtet.

Einstimmig beschlossen.

#### Beschluss Teil 2

Die Frist zur Durchführung der Sanierung wird auf maximal 15 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung festgelegt.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird das am 21. März 2023 festgelegte städtebauliche Untersuchungsgebiet gemäß § 141 BauGB aufgehoben.

Art. 49 GO wurde beachtet.

Einstimmig beschlossen

- 7 **Altort Kleinheubach - Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB, Bereich Altort-Ensemble  
Beratung und Beschlussfassung**

#### Sachverhalt:

Als Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen wird zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen im Bereich des Altort-Ensembles die Festlegung eines städtebaulichen Erhaltungsgebietes für erforderlich gehalten.

Gemeinden können auf der Rechtsgrundlage des § 172 (1) Satz 1 Nr.1 BauGB solche Satzungsgebiete zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festlegen.

In solchen, durch Satzung festgelegten Gebieten, bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Damit werden auch Modernisierungen erfasst, die mit baulichen Änderungen verbunden sind.

Eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Erhaltungsziel bedeutet, dass das Gebiet – äußerlich erkennbar – städtebauliche Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein muss. Die Schutzwürdigkeit kann sich aus dem Vorhandensein von Baudenkmälern ergeben, ist aber nicht darauf beschränkt. Auch Ensembles, denen eine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung zukommt, können durch die Erhaltungssatzung geschützt werden.

Da die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nur soweit reicht, wie das Baugesetzbuch entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet (vgl. BVerwG 4 NB 15/97), ergänzt der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB die gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten. So wird die städtebauliche Gestalt oder das Ortsbild im Wesentlichen durch Gestaltungselemente bestimmt, die dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht unterliegen. Zu nennen sind Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Fenstergrößen, Fensteranordnungen, Fensterformen, Hauseingänge oder Werbeanlagen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen liegen im Bereich des als Ensemble geschützten Altortes mit Baugasse, Marktstraße, Bachgasse und Hauptstraße die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung vor.

Zu den übergeordneten Erhaltungszielen zählen:

- Wahrung der historisch-räumlichen Struktur (Straßenzüge mit charakteristischem Geviert und Gartenzone im Innern, die sog. „Hecke“) sowie die den Altort umgebende Ringmauer
- die sich von der Straße bis an den Ortsrand erstreckenden, längsrechteckigen Grundstückspartellen mit der ortstypischen Haus- / Hofbebauung mit oder ohne Tordurchfahrt, meist Zwei- bzw. Dreiseithöfe mit Scheunenbau und Hausgarten
- Bewahrung und sichtbar machen der ortstypischen Bauweisen und Materialität (Rotsandstein als Sockel und Kellermauerwerke, Portalgewände und Sichtfachwerk, charakteristische Holzverschindelnde Fassaden, Dachdeckungen aus Tonziegeln, speziell Bieberschwanz, typ. Lehmstaken als Ausfachungen)

Mit dem gleichzeitigen Erlass einer Sanierungssatzung und einer Erhaltungssatzung möchte die Marktgemeinde Kleinheubach die städtebauliche Entwicklung in erster Linie fördern und nicht überreglementieren. Zwar treten mit beiden Satzungen bei bestimmten baulichen Vorhaben zusätzliche Genehmigungsvorbehalte zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele in Kraft, jedoch bieten beide Satzungen erhebliche Vorteile im Hinblick auf die Beratung und Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f EStG zu nennen. In städtebaulichen Erhaltungsgebieten kann die Marktgemeinde mit erhöhten Mittelzuweisungen aus der Städtebauförderung rechnen.

Im Nachgang zum Erlass der Erhaltungssatzung ist zu prüfen, ob mit der Festlegung eines Erhaltungsgebietes die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Kleinheubach für den „ALTORT KLEINHEUBACH“, im Folgenden Altortsatzung genannt, entbehrlich wird und aufgehoben werden kann. Die in der Altortsatzung der Marktgemeinde Kleinheubach formulierten Gestaltungsziele und -grundsätze könnten künftig sodann als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben in Anwendung des § 172 (1) und 3) BauGB herangezogen werden.

**Beratung:**

Bürgermeister Thomas Münig erläutert, dass es Sinn macht, das Gebäude in Hauptstraße 21 a (alte Sparkasse) im Plan zu ergänzen. Dies wird vom Gemeinderat befürwortet.

**Beschluss 1:**

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, beschließt der Marktgemeinderat der Gemeinde Kleinheubach folgende Satzung:

**§ 1 Bezeichnung**

Für das unter § 2 näher bezeichnete Gebiet wird eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Das Gebiet erhält die Bezeichnung „Erhaltungsgebiet Altort“.

**§ 2 Abgrenzung**

Die Abgrenzung des rund 15 ha großen Erhaltungsgebietes ist dem als Anlage 01 ergänzt um die Hauptstraße 21 a beigefügten Plan zu entnehmen. Anlage 01 wird Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3 Genehmigungspflicht**

Gemäß § 172 (1) BauGB bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht, ändert oder eine Nutzungsänderung vornimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Art. 49 GO wurde beachtet.

Einstimmig beschlossen.

**Beschluss 2:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen zur Prüfung des Fortbestandes der bestehenden Altortsatzung zu veranlassen. Gegenstand der Prüfung soll auch ein Fortschreibungsbedarf der in der Altortsatzung (in der Fassung vom 19.4.2016) formulierten Gestaltungsgrundsätze und ggf. eine Anpassung an veränderte und aktuelle Rahmenbedingungen und Herausforderungen (bspw. in Bezug auf Photovoltaikanlagen) sein.

Art. 49 GO wurde beachtet.

Einstimmig beschlossen

**8            Bauantrag zur Modifizierung einer Terrassenüberdachung am Anwesen Fl.Nr. 3482,  
Frühlingstraße 12  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

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

Zum Bauvorhaben liegt folgende Erläuterung vor:

*„Allgemeine Situation*

*Auf dem Grundstück 3482, Frühlingstr. 12, 63924 Kleinheubach wurde eine Terrassenunterkonstruktion mit Überdachung ohne weiteres Baugenehmigungsverfahren errichtet. Die aktuell bestehenden Außenmaße des Terrassensockels sind  $B \times T$  ca. 4,98 x 4,16m. Der Terrassensockel unterschreitet das benötigte Mindestabstandsmaß von 3,00m zur bestehenden, westlichen Nachbargrenze um ca. 47cm mit einem Gesamtabstand von ca. 2,53m. Die darauf gegründete Konstruktion der Terrassenüberdachung unterschreitet ebenfalls das erforderliche Abstandsflächenmaß von 3m. Siehe dazu die beiliegenden Bauzeichnungen.*

*In Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg sollen in diesem Fall folgende bauliche Modifizierungsmaßnahmen dazu getroffen werden:*

- 1. Einrücken der vertikalen, westlichen Terrassenstützpfosten auf die Flucht der bestehenden Haupthauswand.*
- 2. Einkürzen des Terrassendachüberstands auf das Maß des Dachüberstands des Haupthauses*
- 3. Der Terrassensockel kann in seiner aktuell bestehenden Form bestehen bleiben.*
- 4. Das Gelände kann ohne Modifizierung bestehen bleiben, sofern die Oberkante Gelände nicht maßlich höher als 2,00m über der bestehenden Geländeoberkante liegt. Dies ist im aktuellen Bestand mit ca. 1,84m nicht der Fall.*

*Beantragte Abweichungen*

*Abweichung der Vorgabe für den Abstand des Terrassensockels nach BayBO Art. 6 Abstandsflächen von mind. 3,00m.*

*Umfang der beantragten Abweichungen*

*Der bestehende Terrassensockel unterschreitet im Bestand um ca. 47cm den erforderlichen Mindestabstand zur westlichen Grundstückseinheit 3482/1 von mindestens 3,00m. Die unter „Allgemeine Situation“ beschriebenen Modifizierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem LRA Miltenberg zu treffen. Der Terrassensockel kann mit Durchführung der genannten Maßnahmen erhalten bleiben. Alle Modifizierungsmaßnahmen sind graphisch dem beiliegenden Bauantragsplan 01.000 zu entnehmen.*

*Begründung der beantragten Abweichungen*

*Mit den Modifizierungsmaßnahmen der Terrassenüberdachungskonstruktion werden abschließend die erforderlichen Mindestabstandsmaße gewährleistet. Alle damit resultierenden Abstandsflächen können damit auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.*

*Der Rückbau des gesamten Terrassensockels einschl. des Geländers wäre als wirtschaftlich unverhältnismäßig einzustufen und ist in der bestehenden Situation im Wesentlichen als unmaßgeblich zu betrachten.*

*Der Bauherr beantragt entsprechend BayBO Art. 6 im Fall des Terrassensockels eine Abweichung und bittet um entsprechende Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Bescheid vom 01.08.2016 wurde die Baugenehmigung zur Sanierung des Einfamilienhauses, Frühlingstraße 12, erteilt. Inhalt des Bauantrages war zudem die Errichtung einer Terrasse entlang der Hauswandflucht ohne Überdachung. Die Terrasse wurde planabweichend und mit einer Überdachung

errichtet. Die Überdachung ist baugenehmigungspflichtig, da die verfahrensfreie Tiefe von 3 m um 1,16 m überschritten wurde.

Die Maßnahmen wurden durch die Bauherrin mit dem Landratsamt abgestimmt, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen. Wenn das Dach bis zur Hauswandflucht zurückgebaut wird, benötigt der Sockel mit dem Gelände keine Abstandsflächen, so dass eine Abweichung hinsichtlich Abstandsflächen nicht notwendig ist. Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Zwei Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, unter anderem der direkt betroffene Nachbar, Eigentümer der Fl.Nr. 3482/1.

**Beratung:**

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Herr Thomas Schneider fragt nach, ob sich die Abstandsfläche auf die Hauswand oder das Dach bezieht. Bürgermeister Thomas Münig antwortet, dass es sich um die Hauswand handelt. Dies müsste dann vom Landratsamt Miltenberg geprüft werden.

**Beschluss:**

**Der Markt Kleinheubach erteilt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, wenn keine Abstandsflächen notwendig sind.**

**Einstimmig beschlossen**

**9 Regionalplan Bayerischer Untermain 1 - Neufassung des Kapitels 5.2. "Energie",  
Beteiligungsverfahren  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat am 01.10.2024 beschlossen, das Kapitel 5.2 „Energie“ des Regionalplans fortzuschreiben und das dafür erforderliche Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Durch das „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen“ (WindBG) ist die Region Bayerischer Untermain verpflichtet, bis 31.12.2027 1,1 Prozent und bis 31.12.2032 insgesamt 1,8 Prozent der Regionsfläche für die Windenergie an Land einzubringen. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Kapitels 5.2 „Energie“ werden Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen ausgewiesen.

Auf der Gemarkung des Marktes Kleinheubach soll die Ausweisung des Vorranggebietes „W62 Landel“ erfolgen (s. Anlage). Der Markt Kleinheubach kann zu den Änderungen des Regionalplanes bis zum 15.01.2025 Stellung nehmen. Es handelt sich hierbei um ein gemarkungsgrenzübergreifendes Gebiet.

Mit der Zustimmung zur Vorrangfläche erfolgt keine Zustimmung zum Bau von Windenergieanlagen. Die Vorrangfläche im Bereich der Gemarkung Kleinheubach befindet sich zu 100 Prozent im Eigentum des Marktes Kleinheubach.

Sofern das regionale Flächenziel von 1,1 % der Regionsfläche nicht erreicht werden sollte, sind nach den neuen Vorgaben Windenergieanlagen in der gesamten Region privilegiert. Dies hätte zur Folge, dass ab 31. Dezember 2027 in der Region Windenergieanlagen auch außerhalb eigens ausgewiesener Flächen errichtet werden dürfen.

**Beratung:**

Herr Thomas Schneider möchte wissen, ob der Flächenausgleich auf der Gesamtfläche des Planungsverbandes möglich ist. Dies bejaht Bürgermeister Thomas Münig und betont, dass es sich bei

der Fläche in der Gemarkung des Marktes um Eigentum des Marktes Kleinheubach handelt, was natürlich Steuervorteile von 100% mit sich bringt.

Thomas Schneider fasst zusammen, dass die Vorrangfläche in vier Gemeinden liegt und von vier Gemeinde- und Stadträten beschlossen werden muss. Er fragt nach, was passiert, wenn eine Gemeinde dagegen stimmt. Bürgermeister Thomas Münig kann dies nicht beantworten. Die entsprechenden Stellungnahmen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei der Regierung von Unterfranken gehört und gewürdigt.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt der Vorrangfläche W62 Landel gemäß der Neufassung Kapitel 5.2 Energie des Regionalplanes Bayerischer Untermain zu.**

**Beschlossen Ja 15 Nein 1**

**10 Jahresrechnung 2023 - Kenntnisnahme gem. Art. 102 Abs. 2 GO  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Gemäß Artikel 102 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) ist die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres dem Gemeinderat vorzulegen.

Nach Kenntnisnahme durch den Gemeinderat ist die Jahresrechnung gemäß Artikel 103 GO durch den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss zu prüfen.

<u>Ergebnis der Haushaltsrechnung 2023</u>	Verwaltungs- haushalt	Vermögens- haushalt	Gesamthaushalt
<b>Haushaltsansatz</b>	11.531.550,00 €	5.901.000,00 €	17.432.550,00 €
<b>Rechnungsergebnis-Einnahmen</b>	12.799.790,90 €	4.550.440,35 €	17.350.231,25 €
<b>Rechnungsergebnis-Ausgaben</b>	12.799.790,90 €	4.550.440,35 €	17.350.231,25 €
<b>Fehlbetrag</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Kasseneinnahmereste</b>	59.107,90 €	0,00 €	59.107,90 €
<b>Kassenausgabereste</b>	-8.793,21 €	2508,72 €	-6.284,49 €
<b>Zuführung vom VwHh zum VmHh (Ansatz 2023: 0,00 €)</b>			1.985.162,98 €
<b>Zuführung an die allgemeine Rücklage: Übertrag in 2024 (Ansatz 2023: 0,00 €)</b>			2.006.875,43 €

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Jahresrechnung 2023 zur Kenntnis.**

**Einstimmig beschlossen**

## **11 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 08.10.2024 wurde zugestimmt.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe der Einzelraumsteuerung an die Fa. Ruf Gebäudetechnik mit Angebot vom 14.10.2024 in Höhe von 36.823,98 € brutto zu vergeben.

Den überplanmäßigen Ausgaben wurde zugestimmt.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach vergab die Sanierungsarbeiten an den Revisionschachtabdeckungen gemäß Angebot vom 10.10.2024 über 47.539,13 € brutto an die Firma HV Kommunaltechnik GmbH, Buchäckerring 12, 74906 Bad Rappenau.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach vergab die Sanierungsarbeiten an den Wasserleitungskappen gemäß Angebot vom 11.10.2024 über 9.914,84 € brutto, an die Firma HV Kommunaltechnik GmbH, Buchäckerring 12, 74906 Bad Rappenau.

Der Marktgemeinderat Kleinheubach beschloss die Vergabe von Ingenieurleistungen zur Sanierung der Kanalisation nördlich der Friedenstraße an das Ingenieurbüro Timo Breitenbach, Miltenberger Straße 1, 63924 Laudenbach laut Honorarangebot vom 07.10.2024 mit vorläufig 69.364,05 € brutto.

## **12 Informationen**

Bürgermeister Münig informiert:

### **12.1 Errichtung eines Schwalbenhauses**

Der GEO Naturpark möchte in Kleinheubach, Nähe Feuerwehrhaus, und in zwei weiteren Gemeinden, Niedernberg und Amorbach, ein Schwalbenhaus aufstellen. Dies wird von der Naturschutzbehörde geprüft.

### **12.2 keine Förderung für klimaangepasstes Waldmanagement**

Mit Datum vom 19.12.2023 wurde eine Zuwendung im Rahmen der Richtlinie zu einem klimaangepasstes Waldmanagement beantragt. Am 15.11.2024 erhielt der Markt Kleinheubach einen Ablehnungsbescheid mit der Begründung, dass im Haushaltsjahr 2024 keine Mittel für die Bewilligung dieses Antrages zur Verfügung stehen.

### **12.3 Sondertarifvertrag mit VU Untermain**

Mit der VU Untermain wurde ein Nachtrag zum Sondertarifvertrag bezüglich des Sondertarifes für die Stadtbusgemeinden Miltenberg abgeschlossen. Die Kostenverteilung ist wie folgt:  
50 % der Gesamtkosten tragen Bürgstadt, Eichenbühl, Großheubach, Kleinheubach und Rüdenu aufgeteilt nach Einwohnerzahlen.

Die restlichen 50 % der Gesamtkosten werden von der Stadt Miltenberg getragen.

Kleinheubach hat das Defizit der vergangenen Jahre geprüft:

2021 lag das Defizit bei 6.434,14 €

2022 lag das Defizit bei 7.498,98 €



Eine Hochrechnung auf Basis der Fahrgastzahlen aus 2022 hat ergeben, dass sich das Defizit um ca. 30 % erhöhen wird.

#### **12.4 Einladung zum Christbaumweitwurf**

Die Feuerwehr-Jugend lädt zur Christbaumweitwurfmeisterschaft am 12.01.2025 ab 11:00 Uhr ein.

#### **13 Anfragen**

Keine

**Bürgermeister Thomas Münig dankt den Gemeinderäten für ihr ehrenamtliches Engagement. Er wünscht allen anwesenden ein frohes Weihnachtsfest und freut sich auf ein Wiedersehen im nächsten Jahr.**

Ende der öffentlichen Sitzung.

**F. d. R.**

Schriftführer:

Vorsitzender:

Verwaltungsangestellte

**Thomas Münig**  
Erster Bürgermeister