



Gemeinde Rüdenau

Niederschrift

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Rüdenau am 10.06.2025 im Sitzungssaal Dorfgemeinschaftshaus Rüdenau.

Nummer:	GRR/012/2025	Dauer:	19:01 - 23:15 Uhr
---------	--------------	--------	-------------------

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

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Christof Farrenkopf

Gemeinderatsmitglieder

Herr Christian Finn

Herr Tom Herkert

Herr Joachim Höflein

Herr Udo Käsmann

Herr Thomas Laut

Herr Dieter Link

Herr Herbert May

Frau Anja Mühling

Schriftführerin

Frau Marie Euteneuer

Verwaltung

Herr Bernd Geutner

Herr Benedikt Haas

Abwesend:

INHALTSVERZEICHNIS

I. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerfragen
- 1.1. Rückmeldung zum Protokoll 08.04.2025
- 1.2. Radweg an der MIL4
2. Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 13.05.2025
3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Winnestraße" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Beratung und Beschlussfassung
4. 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich Mischgebiet Winnestraße - Beschlussmäßige Abhandlung der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange
Beratung und Beschlussfassung
5. Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Winnestraße" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung
6. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
7. Anfragen
- 7.1. Fahrradweg in Rüdenau
8. Informationen
- 8.1. Waldbegehung

Bürgermeister/in Christof Farrenkopf eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die erschienenen Zuhörer, den Bauamtsleiter Benedikt Haas, den Geschäftsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Bernd Geutner und Frau Christine Richter vom Bauatelier Richter-Schäffner. Das Protokoll führt Marie Euteneuer. Bürgermeister Christof Farrenkopf stellt die fristgerechte und ordnungsgemäße Ladung fest. Das Ratsgremium ist beschlussfähig. Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

I. Öffentliche Sitzung

1 Bürgerfragen

1.1 Rückmeldung zum Protokoll 08.04.2025

Herr Knerr bittet um Korrektur der Niederschrift vom 08.04.2025, da seine Anfrage nicht richtig wiedergegeben wurde: Er habe nichts dagegen, dass Frau Rita Stern Malkurse anbietet und kein Gewerbe angemeldet hat.

Bürgermeister Christof Farrenkopf ergänzt, dass Rita Stern privat Malstunden anbietet und betont, dass dies abgesprochen ist mit dem Landratsamt Miltenberg.

Die Anmerkung wird in das neue Protokoll aufgenommen.

1.2 Radweg an der MIL4

Ingrid Reus fragt erneut nach dem aktuellen Stand zum Radweg MIL4.

Bürgermeister Christof Farrenkopf erklärt, dass es seit der Bürgerversammlung keine neuen Entwicklungen gegeben habe. Es wurde lediglich ein gemeinsamer Termin gefunden, weitere Informationen könne er derzeit nicht mitteilen.

Herr Würger spricht sich für die Einführung eines Tempolimits aus. Ein solcher kleiner Schritt sei bereits ein Fortschritt und stelle eine Verbesserung für den Radverkehr dar.

Ingrid Reus ergänzt, dass sie bereits mehrere Anträge beim Landratsamt gestellt habe, bislang jedoch ohne Erfolg.

Bürgermeister Farrenkopf bestätigt, dass das Thema Tempolimit bereits in Gesprächen gewesen sei

2 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 13.05.2025

Der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 13.05.2025 wird zugestimmt.

Eine Enthaltung

Einstimmig beschlossen

3 Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Winnestraße" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 24.09.2024 hat der Gemeinderat Rüdenau die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und parallel hierzu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 statt.

Die Träger öffentlicher Belange haben nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen abgegeben und wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner städtebaulich beurteilt.

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung,

27.11.24

Das Landratsamt Miltenberg nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Die Gemeinde Rüdenau beabsichtigt die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplanes auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.900 m² zwischen Winnestraße und Windenschlagweg. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und bildet in diesem Bereich den Abschluss der Ortsrandbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdenau wird das Plangebiet zum Teil als gemischte Baufläche, zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Städtebauliches Ziel ist zum einen, nachträglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Betriebsgeländes eines auf den Fl.Nrn. 1507, 1508, 1504 und 1506 ansässigen Bauunternehmens zu schaffen, zum anderen und auch für den übrigen Bereich ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild unter dem Aspekt der Ausbildung durchgrünter Strukturen im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke zu sichern. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Planungsabsicht der Gemeinde war Gegenstand eines Bürgerentscheides am 09.06.2024. Die Bevölkerung hat sich darin für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ausgesprochen.

Der Gemeinderat Rüdenau hat in seiner Sitzung vom 24. September 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gefasst.

Nachdem im Flächennutzungsplan für Teilflächen des Plangebiets die Darstellung von Wohnbauflächen der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets zunächst entgegensteht (Entwicklungsgebot), soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Ein entsprechendes Verfahren wurde durch den Gemeinderat Rüdenau per Aufstellungsbeschluss, ebenfalls am 24. September 2024, eingeleitet.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 29. November 2024 gebeten.

A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

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

Übereinstimmen von Planungsziel und Art der baulichen Nutzung

Ein Bebauungsplan darf nur aufgestellt werden, sofern die Verwirklichung des zu Grunde liegenden Planungsziels möglich ist. Gegenständlich sollen durch Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Betriebsgelände eines Bauunternehmens geschaffen werden. In einem Mischgebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß der Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Bericht Nr. Y0413.002.01.001, des Büros Wölfel Engineering GmbH vom 18. Oktober 2022 sind dazu vorliegend Einschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten (Verladezeiten) oder die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich.

Im Entwurf zum Bebauungsplan sind – zum Teil auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen – keine entsprechenden Festsetzungen vorgesehen. Da das Genehmigungsfreistellungsverfahren durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden soll, können die erforderlichen Auflagen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.

In Ergänzung zum Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens bitten wir daher darum, einen Hinweis auf die Erforderlichkeit zur Berücksichtigung entsprechender Auflagen im Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen (siehe Begründung Ziffer 8 „Immissionsschutz“, dritter Absatz).

Gliederung der Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind richtigerweise bereits in die Rubriken „Planungsrechtliche Festsetzungen“, „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ und „Sonstige Planzeichen“ aufgeteilt. Zur einfacheren Bezugnahme auf die Inhalte des Bebauungsplans – sowohl im Rahmen des nächsten Beteiligungsschrittes, als auch der späteren bauaufsichtlichen Anwendung- empfiehlt es sich die bestehenden Gliederungs- und Untergliederungspunkte durch ein geeignetes System der Nummerierung zu ergänzen.

Aktualität der Rechtsgrundlagen

Hinsichtlich der Auflistung der Rechtsgrundlagen auf dem Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I) wurde zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert.

Wir bitten darum, die Präambel entsprechend zu berichtigen

Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets vor. Nach § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB ist es möglich, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als der des Eingriffs sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen.

Die von den Festsetzungen betroffenen Flächen sind daher trotzdem Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch das entsprechende Planzeichen zu umfassen.

Nutzungsschablone

Das Füllschema für die in der Planzeichnung abgebildete Nutzungsschablone wird im Entwurf als Hinweis aufgenommen. Die Nutzungsschablone ist Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen und sollte an der entsprechenden Stelle in der Planlegende aufgeführt werden.

Ausnahmeregelung Garagen und Carports

Die Festsetzung der „Ausnahmeregelung“ unter Ziffer 2 nach „Garagen und Carports (offene Garagen)“ erscheint missverständlich formuliert. Die Ausnahme soll sich wohl auf die im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzte Wandhöhe beziehen. Die Formulierung und Platzierung unterhalb der Festsetzung der zulässigen Standorte für Garagen und Nebengebäude (Ziffer1) lässt aber auch die Annahme zu, dass bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m solche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Der Begründung ist keine weitere Erläuterung zu entnehmen. Wir bitten um Klarstellung des Inhalts der Festsetzung.

Städtebauliche Beurteilung zu A.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Übereinstimmen von Planungsziel und Art der baulichen Nutzung

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Auflagen im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Gliederung der Festsetzungen

Im weiteren Verfahrensablauf werden die textlichen Festsetzungen durch eine Nummerierung ergänzt.

Aktualität der Rechtsgrundlagen

Die Präambel wird aktualisiert.

Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Kompensations- und Ausgleichsflächen werden durch das entsprechende Planzeichen (räumlicher Geltungsbereich) umgrenzt.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone mit Füllschema wird unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ aufgeführt.

Ausnahmeregelung Garagen und Carports

Der Inhalt der Festsetzung zur Ausnahmeregelung wird klar formuliert und in der Begründung erläutert.

Beschluss:

Die Gemeinde Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Einarbeitung der in der städtebaulichen Beurteilung vorgeschlagenen Änderungen.

Einstimmig beschlossen

B. Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht unter folgenden Auflagen Einverständnis:

1. Anlage der beiden Ausgleichsmaßnahmen (2.3 und 2.4 Umweltbericht) unter Anleitung einer geeigneten Umweltbaubegleitung sowie Vorlage eines Umsetzungsberichtes nach Fertigstellung. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft in ihrer Funktion- und Ausprägung zu erhalten.
2. Die Meldung der beiden Ausgleichsflächen im Bayerischen Ökoflächenkataster hat durch die Gemeinde Rüdenau zu erfolgen.
3. Umsetzung der Maßnahmen 1.1 V, 1.2 V, 1.3 V, 1.4 V, 1.5 V, 2.1 A, 2.2 A, 3.1 G, 3.2 G (Seite 14 Umweltbericht) in Abstimmung mit einer geeigneten Umweltbaubegleitung sowie Vorlage eines Umsetzungsberichtes nach Fertigstellung. Hierbei sind die aus artenschutz- gründen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vor Inanspruchnahme der Grünlandflächen herzustellen. Die Funktion der CEF-Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die angefertigte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s.a.P.) sowie der Umweltbericht sind aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

Begründung

Innerhalb des Bebauungsplans liegen circa 470 m² gesetzlich geschütztes Grünland (artenreiche Wiese). Handlungen, wie beispielsweise die Versiegelung von Flächen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind grundsätzlich verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Verlust der gesetzlich geschützten Wiese als auch der übrige Ausgleichsflächenbedarf wird auf den Fl.-Nrn. 1499 und 513/0 in der Gemarkung Rüdenau kompensiert. Hierdurch können die durch die Zerstörung des Biotops hervorgerufenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. **Eine Ausnahme von dem Verbot des § 30 Abs. 2**

Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann daher gemäß § 23 Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zugelassen werden.

Hinweis auf § 30 Abs. 4 BNatSchG

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.

Städtebauliche Beurteilung zu B.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten Auflagen zu den Ausgleichsmaßnahmen und den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

Beschluss:

Die Gemeinde Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beachtet die darin aufgeführten Auflagen zu den Ausgleichsmaßnahmen und den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Einstimmig beschlossen

C. Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine von der Firma Seyfried Bau seit 2019 genutzte Betriebs- und Lagerfläche zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 5.910 m² (ca. 0,6 ha).

Da in einem Mischgebiet lediglich „nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, war das Störpotential auf die umliegende Wohnbebauung zu untersuchen. Hierzu wurden folgende Gutachten des Ingenieurbüros Wölfel vorgelegt:

- Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Bericht Y0413.002.01.001, Wölfel Engineering GmbH vom 18.10.2022
- Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes der Firma Seyfried Bau, Bericht Nr. Y0413.003.01.001, Wölfel Engineering GmbH vom 30.03.2023.

Zum Betrieb liegen folgende Eckdaten vor:

- Zwischenlager für Baugeräte und Baumaterialien (Schüttgüter)
- Anlieferung per Lkw
- Verladung mittels Stapler, Radlader oder Bagger
- Abtransport per Lkw, Kleintransporter, Pkw
- Nutzung des Lagerplatzes zwischen 06.00 Uhr und 19.00 Uhr
- Maximale Nutzungsdauer: 1,5 Stunden/Tag
- Stellplatz für 2 – 3 Mitarbeiter

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden.

Der Begriff der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird in § 3 Abs. 1 BImSchG definiert. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff wird konkretisiert durch Rechtsvorschriften oder Verwaltungsvorschriften, insbesondere TA Luft und TA Lärm. Zum anderen haben für die Beurteilung von Immissionen auch technische Regelwerke Bedeutung. In der Bauleitplanung ist dies vor allem die DIN 18005 – Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Von den Richtwerten kann in besonders gelagerten Einzelfällen bei Entgegenstehen gewichtiger anderer Belange abgewichen werden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Juli 2021: Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21 - Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen). Der Schallschutz ist jedoch neben anderen Belangen als wichtiger Planungsgrundsatz zu verstehen (Nr. 4.3 der DIN 18005-1 Bbl. 1 (2023)).

Die Zulässigkeitsvoraussetzung für Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet ergibt sich nach § 6 Abs. 1 BauNVO daraus, dass sie „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Ob der für das Mischgebiet festgesetzte Störgrad überschritten wird, ist grundsätzlich für den konkreten Betrieb bzw. für die Anlage zu entscheiden (König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 6 Rn. 13-15).

Lärmschutz

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (2023) enthält Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Im vorliegenden Fall sind folgende Orientierungswerte von Bedeutung:

Baugebiet	Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	
	Tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55 dB	40 dB
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60 dB	45 dB

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenberg“ südlich der Schulstraße ein Dorfgebiet (MD) und im weiteren Verlauf nördlich und östlich liegen Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Grundstücke südöstlich des für den Lagerplatz vorgesehenen Grundstücks sind vorwiegend Wohnhäuser.

Zur Beurteilung des konkreten Gewerbebetriebes ist die TA Lärm heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte sind identisch mit den oben genannten Orientierungswerten der DIN 18005-1. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Für Immissionsorte in Wohngebieten (WA) ist nach Nr. 6.5 der TA Lärm die besondere Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen. Diese Zeiten sind:

- an Werktagen 06.00 – 07.00, 20.00 – 22.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen 06.00 – 09.00, 12.00 – 15.00, 20.00 – 22.00 Uhr
- Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel in MI-/MD-Gebieten kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Die Schallimmissionsprognose Anlagenlärm vom 18. Oktober 2022 ergibt, dass der Betriebsgebietsverträglich ist – vorausgesetzt, die der Prognose zugrundeliegenden Annahmen sind zutreffend. Ob diese zutreffen, kann derzeit mangels konkreter Planunterlagen nicht beurteilt werden. Da der Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen eine Genehmigungsfreistellung ausschließt, muss im weiteren Verlauf für den Betrieb ein Bauantrag gestellt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung können konkrete Auflagen für den Betrieb formuliert werden. Hinweis: Wenn die Gemeinde die Flächen nordwestlich des Lagerplatzes entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen entwickeln möchte, muss ein Abstand von mindestens 19 Metern zum Rand der Betriebs-/ Lagerfläche eingehalten werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht des Lärmschutzes Einverständnis.

Luftreinhaltung

Das Gutachten Y0413.003.01.001 der Wölfel Engineering GmbH soll klären, ob die gewerbliche Nutzung des Lagerplatzes in Hinblick auf die Staubentwicklung nachbarschaftsverträglich ist.

Die Mischgebietsverträglichkeit kann angenommen werden, wenn die diffusen Staubemissionen so gering sind, dass sie unterhalb einer definierten Bagatellschwelle liegen (Nr. 4.1 i. V. m. Nr. 4.6.1.1 Satz 1b) TA Luft).

Der Bagatellmassenstrom für diffuse Gesamtstaubemissionen von 0,1 kg/h wird mit 0,13 kg/h leicht überschritten. Die Zusatzbelastung für PM 2,5, PM 10 und Staubdeposition erfüllt jedoch das Irrelevanzkriterium nach Nr. 4.2.2 Satz 1 a) TA Luft (3 % des Immissionsjahreswertes).

Aus lufthygienischer Sicht ist durch den Betrieb des Materialzwischenlagers nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Anlagenumfeld im Sinne der TA Luft zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Luftreinhaltung Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung zu C.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

D. Bodenschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der B-Plan Aufstellung "Mischgebiet Winnestraße" in Rüdenau liegen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1503 (Teilfläche), 1504 (Teilfläche), 1506, 1507, 1508, 1508/2, 1508/3, 1509, 1509/1, 1510, 1531, 1531/1, 1531/2 und 1531/3 der Gemarkung Rüdenau. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der vorgenannten Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der B-Plan-Aufstellung „Mischgebiet Winnestraße“ in Rüdenau keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung zu D.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

E. Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist zu beachten.

Städtebauliche Beurteilung zu E.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

F. Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus Sicht des Denkmalschutzes Einverständnis.

Wir bitten darum, den Hinweis „BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ“ wie folgt zu ergänzen:

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Städtebauliche Beurteilung zu F.:

Der Hinweis wird ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, den Hinweis zu beweglichen Bodendenkmälern zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

G. Brandschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter Punkt 5.1 Gewerbebetriebe allgemein zugelassen. Eine Aussage über in diesem Gebiet verfügbare Löschwassermenge bzw. Leistung des Hydrantennetzes fehlt jedoch. Es wird darauf hingewiesen, dass für ein Mischgebiet durchaus ein Löschwasserbedarf von 96-192 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich sein kann und dies durch die Gemeinde sichergestellt werden muss.

Unter Punkt 5.2 wird die Höhenangabe der Bebauung auf maximal 7,5m bergseitig und 8,5m talseitig festgelegt. Hier ist aber üblicherweise vom Geländemittel auszugehen, wodurch die Höhenangaben zum tatsächlichen Gelände durchaus abweichen können. Die Personenrettung aus dem Dachgeschoss ist bei Satteldächern oftmals nur über die Giebelseite möglich. Aufgrund der Hanglage befindet sich die Brüstung der Öffnung dann mehr als 8m über dem natürlichen Gelände.

Die Feuerwehr Rüdenau verfügt ausschließlich über tragbare Leitern. Bei Bauantragsstellung muss daher darauf geachtet werden, dass die tatsächliche Rettungshöhe nicht überschritten wird oder dies durch einen zweiten baulichen Rettungsweg durch den Bauherren sichergestellt wird

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

Städtebauliche Beurteilung zu G.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Angabe der in dem Plangebiet zur Verfügung stehenden Löschwassermenge wird ergänzt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu G:

Die Wasserversorgung Kleinheubach führt regelmäßig Durchflussmessungen der Hydranten durch. Bei der letzten Messung von April 2018 können über den Hydranten im Bereich der Winnestraße 30 bei einem Betriebsdruck (Eingangsdruck Löschfahrzeug) von 1,5bar, 2.900l/min entnommen werden. Der Hydrant befindet sich im 300m-Aktionsradius des Bebauungsplans und hängt am neuen Hochbehälter.

Über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz kann eine Löschwassermenge von 174 m³/h bzw. mind. 192 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Wechselwirkung bei der Entnahme aus mehreren Hydranten wurde nicht untersucht.

Die Hochbehälter in Rüdenau haben ein Speichervolumen von insgesamt 425 m³ (350 m³ neuer HB und 75 m³ alter HB).

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, den Hinweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und die Angaben zur Löschwassermenge zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

H. Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Antragsunterlagen auf B-Plan-Aufstellung „Mischgebiet Winnestraße“ geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Eventuell baulich genutzte Grundstücke haben über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung zu verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge mit ausreichendem Druck ist sicherzustellen.
- Die Flächen werden an eine ordnungsgemäße, geregelte Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Städtebauliche Beurteilung zu H.:

Die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen und Auflagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden beachtet.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen und Auflagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu beachten.

Einstimmig beschlossen

I. Straßenverkehrsbehörde

Die Winnestraße ist eine Ortstraße der Gemeinde Rüdenau, die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Miltenberg ist daher von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Städtebauliche Beurteilung zu I.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

J. Kommunale Abfallwirtschaft

Seitens der Kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, für die Müllabfuhr ausreichende Wende- und Zufahrtsmöglichkeiten vorzusehen.

Städtebauliche Beurteilung zu J.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zu- und Abfahrt für die Müllabfuhr ist über die bestehenden Straßen „Winnestraße“ und „Schulstraße“ gewährleistet.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Zu- und Abfahrt für die Müllabfuhr über die bestehenden Straßen „Winnestraße“ und „Schulstraße“ gewährleistet ist.

Einstimmig beschlossen

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahmen des Landratsamts, Abteilung

- Immissionsschutz
- Bodenschutz
- Wasserschutz
- Straßenverkehrsbehörde
zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen

2. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg, 13.11.24

Die Höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Aufgrund der Eintragungen im Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender Belange betroffen sein könnte:

Militär: Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km Interessensbereich

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme mit dem Hinweis zur Radaranlage wird zur Kenntnis genommen.

3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1, 15.11.24

Der Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth, 22.11.24

Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch das Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 21.11.24

Das Wasserwirtschaftsamt nimmt zum o.g. Vorhaben Stellung: Es erfolgt keine gesonderte Stellungnahme zum zugehörigen Flächennutzungsplan. Die Stellungnahme gilt entsprechend.

1. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens. Bei einem HQ100 sind Teilbereiche der Bebauung des Plangebietes betroffen. In der Planung sind Hinweise zur Hochwassergefahr enthalten.

Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden.

Es sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen. Die rechtliche Beurteilung zu den vorangeführten Punkten obliegt dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Wasserrecht.

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung kann aufgrund der Bestandsituation als gesichert angesehen werden. Wir weisen darauf hin, dass es für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder den Winnegraben ggf. einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die einschlägigen Regelwerke (TRENOG, TRENGW, NWfreiV, usw.) sind zu beachten.

3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann aufgrund der Bestandsituation als gesichert angesehen werden.

4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5. Abschließende Beurteilung

Für die vorliegende Planung kann aufgrund der o.g. Punkte keine wasserrechtliche Empfehlung ausgesprochen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung zu berücksichtigen. Die rechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt Miltenberg.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Lagerfläche ist teilweise von dem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Winnegrabens betroffen. In diesem Teilbereich ist keine Bebauung vorgesehen. Bei der Anlage des Lagerplatzes ist zu beachten, dass insbesondere

- der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflusst wird,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird bzw. verloren gehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet werden in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise zur Beachtung der entsprechenden Regelwerke bei der Niederschlagswasserbeseitigung werden unter der Rubrik „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenu beschließt, die Ausführungen (städtebauliche Beurteilung zum Überschwemmungsgebiet) in der Begründung und textlichen Festsetzung zu ergänzen.

Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise zur Beachtung der entsprechenden Regelwerke bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind unter der Rubrik „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen

6. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg

Es liegt keine Äußerung vor.

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

08.11.24

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

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom November 2024.

2. Wir weisen darauf hin, dass Flurstück 1499 (CEF-Fläche) nur teilweise eingeplant wurde, das Flurstück geht auf der anderen Seite des Weges weiter.
Ebenso verhält es sich mit dem Flurstück 1510, dieses ist auch nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der restliche Teil geht auf der anderen Seite des Weges weiter. Um hier genaue Flächen zu erhalten, wäre eine Vermessung nötig. Bitte dies auch in der Begründung Punkt 2.1 ergänzen.
 3. Im Geltungsbereich liegen Flurstücke, die noch nicht vollständig anerkannt wurden, diese können noch mit Flächendifferenzen behaftet sein. Sollten sie genaue Flächen brauchen, wäre eine Vermessung nötig.
- Weitere Belange des Amtes sind durch die Planung nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die unter Pkt. 2 der Stellungnahme angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, den unter Punkt 2 aufgeführten Hinweis in der Begründung zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

- 8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, 21.10.24**

Von Seiten des Amtes werden keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme vorgebracht.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Nach Rücksprache mit dem Bewirtschafter wird er durch die geplante Maßnahme in seinen wirtschaftlichen Aktivitäten nicht wesentlich eingeschränkt. Eine Beweidung mit seinen Schafen sollte ihm jedoch erlaubt werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 9. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, 18.10.24**
Es bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege, München**

Es liegt keine Äußerung vor.

- 11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg**

Es liegt keine Äußerung vor.

- 12. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 25.10.24**

Im Bereich des Bebauungs- und Flächennutzungsplans, zuletzt geändert am 20. August 2024, verlaufen 0,4kV Niederspannungs- und 20kV Mittelspannungskabel des Unternehmens. Parallel zur Versorgung der bestehenden Straßenbeleuchtung ein 0,4kV Niederspannungskabel. Alle Versorgungsleitungen haben einen Schutzzonenbereich von 1mtr. beidseits der Trassenachse.

Es wurden im beigefügten Umweltbericht mehrere Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen und eine Vermeidungsmaßnahme ausgewiesen. Parallel die Ausgleichsmaßnahme 2.4A auf Flurstück 513/ 0 und die Ausgleichsfläche 1499, jeweils in der Gemarkung Rüdenau. Auf den vorgenannten Flächen und Maßnahmenbereichen verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH.

Auf das Beifügen von Plankopien aus ihrem Geoinformationssystem wurde verzichtet. Sollten detaillierte Pläne benötigt werden, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden mit nachfolgendem Link:

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, wird ausdrücklich auf das beiliegende Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen den Bebauungsplan „Mischgebiet Winnestraße“ im Parallelverfahren der Änderung 3 des zugehörigen Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Rüdenau und der ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen und der Vermeidungsmaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird weiterhin um Beteiligung an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen gebeten, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Auf das Beifügen von bereits bekannten Sicherheits- und Merkblättern wurde verzichtet.

Städtebauliche Beurteilung:

Die bestehenden Kabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beiderseits der Trassenachse sind zu beachten.

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

18.11.24

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Handwerkskammer für Unterfr., Würzburg

Es liegt keine Äußerung vor.

15. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,

31.10.24

Die IHK hat gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg,

25.11.24

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. PLEdoc GmbH, Essen,

22.10.24

Es wird mitgeteilt, dass von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

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

Achtung:

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

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Unternehmens im nachfolgenden Verfahrensschritt ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine Beteiligung des Unternehmens nicht erforderlich ist.

Einstimmig beschlossen

18. Gemeinde Laudenberg

Es liegt keine Äußerung vor.

19. Markt Kleinheubach

Es liegt keine Äußerung vor.

20. Stadt Miltenberg

Die Stadt Miltenberg hat gegen die Bauleitplanung keine Einwendungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahmen von

- **Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg,**
- **Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,**
- **Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth,**
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,**
- **Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg,**
- **Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,**
- **Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,**
- **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg,**
- **Stadt Miltenberg**

zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen

- 4 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich Mischgebiet Winnestraße -
Beschlussmäßige Abhandlung der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 24.09.2024 hat der Gemeinderat Rüdenau die Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und parallel hierzu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 statt.

Die Träger öffentlicher Belange haben nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen abgegeben und wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner städtebaulich beurteilt.

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung,

27.11.24

Das Landratsamt Miltenberg nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rüdenau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.900 m² zwischen Winnestraße und Windenschlagweg. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und bildet in diesem Bereich den Abschluss der Ortsrandbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdenau wird das Plangebiet zum Teil als gemischte Baufläche, zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Städtebauliches Ziel ist zum einen, nachträglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Betriebsgeländes eines auf den Fl.Nrn. 1507, 1508, 1504 und 1506 ansässigen Bauunternehmens zu schaffen, zum anderen und auch für den übrigen Bereich ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild unter dem Aspekt der Ausbildung durchgrünter Strukturen im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke zu sichern. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Planungsabsicht der Gemeinde war Gegenstand eines Bürgerentscheides am 9. Juni 2024. Die Bevölkerung hat sich darin für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ausgesprochen.

Der Gemeinderat Rüdenau hat in seiner Sitzung vom 24. September 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gefasst.

Nachdem im Flächennutzungsplan für Teilflächen des Plangebiets die Darstellung von Wohnbauflächen der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets zunächst entgegensteht

(Entwicklungsgebot), soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Ein entsprechendes Verfahren wurde durch den Gemeinderat Rüdenau per Aufstellungsbeschluss, ebenfalls am 24. September 2024, eingeleitet.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 wurde das Landratsamt Miltenberg als Behörde und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 29. November 2024 gebeten.

A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes berücksichtigt wird:

Regelung Hochwasser- und Starkregenschäden

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan finden ihre Rechtsgrundlage in § 5 Abs. 2 BauGB. Eine verbindliche Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB ist demnach nicht möglich. Sollen durch die Darstellung Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel (hier Hochwasser/Starkregen) dienen, schon auf Ebene des Flächennutzungsplans vorgesehen werden, kann diese auf § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c gestützt werden.

Ein Hinweis auf Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Hochwasser/Starkregen) erforderlich sind, können gegebenenfalls als Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Wir bitten darum, die Absicht hinter der Darstellung in Planlegende und Begründung zu erläutern und die Rechtsgrundlage entsprechend zu berichtigen.

Städtebauliche Beurteilung zu A.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die ermittelte Überflutungsfläche infolge HQ100 wird als Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und Regelung des Wasserabflusses freizuhalten ist, nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die ermittelte Überflutungsfläche infolge HQ100 wird als Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und Regelung des Wasserabflusses freizuhalten ist, nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Einstimmig beschlossen

B. Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Rüdenau beabsichtigt die Teiländerung des Flächennutzungsplans zur Neuausweisung einer „Mischgebietsfläche“ (MI) im Bereich der Winnestraße. Die Änderung betrifft eine größtenteils bereits bebaute/versiegelte Lagerfläche sowie Gebäude der Firma Seyfried Bau GmbH sowie einen kleinen Teil einer gesetzlich geschützten Grünlandfläche. Die Überplanung der Grünlandfläche wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch durch die Neuausweisung einer MI- Fläche im Umfang von ca. 0,6 ha ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu rechnen. In der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene (verbindlicher Bebauungsplan) erfolgt eine Konkretisierung möglicher Ausgleichsverpflichtungen als auch Aussagen zu Vermeidung und Minderung von

Eingriffen vor Ort. Die Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops (artenreiche Wiese) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt.
Der Änderung des F-Planes wird hiermit ohne Auflagen naturschutzfachlich zugestimmt.

Städtebauliche Beurteilung zu B.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.
Auf die Ausführungen in der immissionsschutzfachlichen Beurteilung zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan, Az. 51-6102-BP-23-2024-1, wird verwiesen.
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung zu C.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

D. Bodenschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans "Mischgebiet Winnestraße" in Rüdenau liegen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1503 (Teilfläche), 1504 (Teilfläche), 1506, 1507, 1508, 1508/2, 1508/3, 1509, 1509/1, 1510, 1531, 1531/1, 1531/2 und 1531/3 der Gemarkung Rüdenau. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind keine der vorgenannten Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ in Rüdenau keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung zu D.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

E. Wasserschutz

Zur vorgelegten Bauleitplanung nimmt das SG 43 – Wasserrecht – wie folgt Stellung: Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ist zu beachten.

Städtebauliche Beurteilung zu E.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

F. Denkmalschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus Sicht des Denkmalschutzes Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung zu F.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

G. Brandschutz

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

Städtebauliche Beurteilung zu G.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

H. Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der B-Plan-Aufstellung „Mischgebiet Winnestraße“ geprüft und ist unter Beachtung nachstehender Bedingungen und Auflagen mit dieser einverstanden:

- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten sind.
- Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen.

Städtebauliche Beurteilung zu H.:

Die in der Stellungnahme angeführten Bedingungen und Auflagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden beachtet.

I. Straßenverkehrsbehörde

Die Winnestraße ist eine Ortstraße der Gemeinde Rüdenau, die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Miltenberg ist daher von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Städtebauliche Beurteilung zu I.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

J. Kommunale Abfallwirtschaft

Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen für die Müllabfuhr ausreichend Wende- und Zufahrtsmöglichkeiten vorzusehen.

Städtebauliche Beurteilung zu J.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zu- und Abfahrt für die Müllabfuhr erfolgt wie bisher über die Straßen „Winnestraße“ und „Schulstraße“.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahmen des Landratsamts, Abteilung:

- **Natur- und Landschaftsschutz**
- **Immissionsschutz**
- **Bodenschutz**
- **Wasserschutz**
- **Denkmalschutz**
- **Brandschutz**
- **Gesundheitsamtliche Belange**
- **Straßenverkehrsbehörde und**
- **Kommunale Abfallwirtschaft**

zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen

2. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg,

13.11.24

Die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Aufgrund der Eintragungen im Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgender Belang betroffen sein könnte:

Militär: Radaranlage Lauda-Königshofen 50 km Interessensbereich.

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

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme mit dem Hinweis zur Radaranlage wird zur Kenntnis genommen.

3. **Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,** 15.11.24

Der Regionale Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. **Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth,** 22.11.24

Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahmen

- **Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg**
- **Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,**
- **Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth,**

zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen

5. **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,** 21.11.24

Das Wasserwirtschaftsamt nimmt zum o.g. Vorhaben Stellung: Es erfolgt keine gesonderte Stellungnahme zum zugehörigen Flächennutzungsplan. Die Stellungnahme gilt entsprechend.

1. Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens. Bei einem HQ100 sind Teilbereiche der Bebauung des Plangebietes betroffen. In der Planung sind Hinweise zur Hochwassergefahr enthalten.

Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden.

Es sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). § 77 Abs. 1 WHG ist als Planungsleitsatz nach der Rechtsprechung des BayVGH (Beschluss vom 26. Januar 2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen. Die rechtliche Beurteilung zu den vorangeführten Punkten obliegt dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Wasserrecht.

2. Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung kann aufgrund der Bestandsituation als gesichert angesehen werden. Wir weisen darauf hin, dass es für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder den Winnegraben ggf. einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die einschlägigen Regelwerke (TRENÖG, TRENGW, NWfreiV, usw.) sind zu beachten.

3. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann aufgrund der Bestandsituation als gesichert angesehen werden.

4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5. Abschließende Beurteilung

Für die vorliegende Planung kann aufgrund der o.g. Punkte keine wasserrechtliche Empfehlung ausgesprochen werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung zu berücksichtigen. Die rechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt Miltenberg.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Lagerfläche ist teilweise von dem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Winnegrabens betroffen. In diesem Teilbereich ist keine Bebauung vorgesehen. Bei der Anlage des Lagerplatzes ist zu beachten, dass insbesondere

- der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflusst wird,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird bzw. verloren gehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet werden in den Begründungen zu beiden Bauleitplänen und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise zur Beachtung der entsprechenden Regelwerke bei der Niederschlagswasserbeseitigung werden unter der Rubrik „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet in den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanaufstellung sowie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen. Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise zur Beachtung der entsprechenden Regelwerke bei der Niederschlagswasserbeseitigung werden unter der Rubrik „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einstimmig beschlossen

6. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg

Es liegt keine Äußerung vor.

7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Klingenberg,

08.11.24

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

1. basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom November 2024.
2. Wir weisen darauf hin, dass Flurstück 1499 (CEF-Fläche) nur teilweise eingeplant wurde, das Flurstück geht auf der anderen Seite des Weges weiter. Ebenso verhält es sich mit dem Flurstück 1510, dieses ist auch nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der restliche Teil geht auf der anderen Seite des Weges weiter. Um hier genaue Flächen zu erhalten, wäre eine Vermessung nötig. Bitte dies auch in der Begründung Punkt 2.1 ergänzen.
3. Im Geltungsbereich liegen Flurstücke, die noch nicht vollständig anerkannt wurden, diese können noch mit Flächendifferenzen behaftet sein. Sollten sie genaue Flächen brauchen, wäre eine Vermessung nötig.

Weitere Belange des Amtes sind durch die Planung nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die unter Pkt. 2 der Stellungnahme angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, den unter Punkt 2 aufgeführten Hinweis in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, 21.10.24

Von Seiten des Amtes werden keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme vorgebracht.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Nach Rücksprache mit dem Bewirtschafter Fl.Nr. 513 wird er durch die geplante Maßnahme in seinen wirtschaftlichen Aktivitäten nicht wesentlich eingeschränkt. Eine Beweidung mit seinen Schafen sollte ihm jedoch erlaubt werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg, 18.10.24

Es bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege, München**

Es liegt keine Äußerung vor.

11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg

Es liegt keine Äußerung vor.

12. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 25.10.24

Im Bereich des Bebauungs- und Flächennutzungsplans, zuletzt geändert am 20. August 2024, verlaufen 0,4kV Niederspannungs- und 20kV Mittelspannungskabel unseres Unternehmens. Parallel zur Versorgung der bestehenden Straßenbeleuchtung ein 0,4kV Niederspannungskabel. Alle Versorgungsleitungen haben einen Schutzzonenbereich von 1mtr. beidseits der Trassenachse.

Es wurden im beigefügten Umweltbericht mehrere Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen und eine Vermeidungsmaßnahme ausgewiesen. Parallel die Ausgleichsmaßnahme 2.4A auf Flurstück 513/ 0 und die Ausgleichsfläche 1499, jeweils in der Gemarkung Rüdenau. Auf den vorgenannten Flächen und Maßnahmenbereichen verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH. Auf das Beifügen von Plankopien aus dem Geoinformationssystem wurde verzichtet. Sollten detaillierte Pläne benötigt werden, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden mit nachfolgendem Link:

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

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, wird ausdrücklich auf das beiliegende Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.
Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen den Bebauungsplan „Mischgebiet Winnestraße“ im Parallelverfahren der Änderung 3 des zugehörigen Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Rüdenau und der ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen und der Vermeidungsmaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Es wird weiterhin um Beteiligung an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen gebeten, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.
Auf das Beifügen von bereits bekannten Sicherheits- und Merkblättern wurde verzichtet.

Städtebauliche Beurteilung:

Die bestehenden Kabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beiderseits der Trassenachse sind zu beachten.

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

18.11.24

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Handwerkskammer für Unterfr., Würzburg

Es liegt keine Äußerung vor.

15. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,

31.10.24

Die IHK hat gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg,

25.11.24

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. PLEdoc GmbH, Essen,

22.10.24

Es wird mitgeteilt, dass von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zu groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des Unternehmens im nachfolgenden Verfahrensschritt ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine Beteiligung des Unternehmens nicht erforderlich ist.

Einstimmig beschlossen

18. Gemeinde Laudenbach

Es liegt keine Äußerung vor.

19. Markt Kleinheubach

Es liegt keine Äußerung vor.

20. Stadt Miltenberg, 22.10.24

Die Stadt Miltenberg hat gegen die Bauleitplanung keine Einwendungen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahmen von

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,**
- **Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg,**
- **Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,**
- **Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,**
- **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg und**
- **Stadt Miltenberg**

zur Kenntnis

Einstimmig beschlossen

**5 Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Winnestraße" und 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Beschlussmäßige Abhandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 24.09.2024 hat der Gemeinderat Rüdenau die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und parallel hierzu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 statt. Aus der Bürgerschaft gingen folgende Anregungen und Bedenken ein:

Stellungnahme Nr. 1

Schreiben vom 22.11.2024, Eingang per E-Mail am 27.11.2024:

STELLUNGNAHME anlässlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Einleitung

Grundsätzliche Aufgabe der Bauleitplanung einer Gemeinde ist die Steuerung der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet unter Beachtung der langfristigen Gemeindeziele. Dabei ist die Gemeinde nicht völlig frei in ihrer Planung, sondern an die Vorgaben des Baurechts (u.a. Baugesetzbuch; Baunutzungsverordnung) gebunden. Bedingt durch Artikel 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (Abk. „BayLplG“) ist die Gemeinde außerdem gefordert, die Ziele und Grundlagen sowohl des Landesentwicklungsprogramms (Abk. „LEP“) als auch des Regionalplans Region Bayerischer Untermain (Abk. „REP“) zu beachten bzw. im Abwägungsverfahren zu berücksichtigen.

2. Unzulässigkeit der Bauleitplanung

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht den in LEP / REP genannten Zielen und Grundsätzen; weiterhin ist diese aufgrund der Maßgaben von BauGB und BauNVO hinsichtlich den Themen Gebietsverträglichkeit und Gefälligkeitsplanung kritisch zu sehen.

Die Kritikpunkte sind:

2.1 Nichtbeachtung der Ziele und Grundsätze im LEP / REP

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine nachhaltige Raumentwicklung gewährleistet werden.

Im LEP / REP wird Rüdenau als Kommune dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion weist das LEP der Gemeinde Rüdenau nicht zu. Das nächstgelegene Grundzentrum ist das Doppelzentrum Klein- & Großheubach. Die nächsten Mittelzentren sind Klingenberg a. Main und Miltenberg.

Für die Kommunen des ländlichen Raums werden im Regionalplan Grundsätze und Ziele definiert, die bei der Bauleitplanung beachtet werden müssen. Der Regionalplan ist gemäß Art. 21 BayLplG aus

dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt, indem er die im LEP genannten Ziele auf regionaler Ebene konkretisiert.

Nachfolgend werden einzelne Ziele und Grundsätze des REP aufgeführt, die von Seiten der Gemeinde während des Abwägungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht insbesondere den Kapiteln 1.5, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1 und 4.2 des REP.

Im Folgenden wird dargelegt, warum die vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes den einzelnen Zielen und Grundsätzen dieser vorgenannten Kapitel widerspricht und warum sie daher meines Erachtens unzulässig ist.

REP (1) Kap. 1.5 - Umwelt, Klimawandel und Klimaanpassung (01 G)

„Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der biologischen Vielfalt sollen in allen Regionsteilen nachhaltig gesichert und gestärkt werden, auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels.“

→ Im REP heißt es hierzu ausdrücklich, dass „der für die Region typische Landschaftscharakter (...) erhalten und verbessert werden“ soll. Durch „die Begrenzung des Flächenverbrauchs sollen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gestärkt werden“.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebietes und die damit voraussichtlich verbundene nachträgliche Legalisierung eines illegal errichteten Lagerplatzes des Baugewerbes werden vormalige artenreiche extensiv genutzte Wiesenflächen zu befestigten Flächen.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Einbeziehung der Flurnummern 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 widerspricht somit im Sinne der Artenvielfalt (= Blühwiesen mit Biotopcharakter), im Sinne des typischen Landschaftscharakters (= offene, extensiv genutzte Wiesenflächen am Ortsrand) sowie im Sinne des Flächenverbrauchs (= zusätzliche Bodenversiegelung bisheriger Wiesenflächen) dem REP.

(05 G)

„Die Lärmbelastung soll regionsweit verringert werden, insbesondere durch eine Reduzierung der Lärmemissionen in den Bereichen Verkehr, Industrie und Gewerbe.“

→ Der REP verweist hier insbesondere auf eine „gute Zuordnung der Wohn-, (...) und Gewerbegebiete zueinander“. Außerdem ist auch „der Schutz bislang unverlärmerter Landschaftsräume vor neuen Lärmquellen“ als bedeutsam herausgestellt.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebietes und die damit voraussichtlich verbundene nachträgliche Legalisierung eines Lagerplatzes des Baugewerbes werden bisher ausschließlich extensiv genutzte Wiesenflächen nun zu einem befestigten Lagerplatz, auf dem an Werktagen täglich mit Lärm durch An- und Abfahrten schwerer Fahrzeuge, Lade- und Entladetätigkeiten sowie ständigen Rangiertätigkeiten zu rechnen ist.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Inkaufnahme der Tatsache, dass sich auf den bisher unbebauten Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ein Gewerbebetrieb des Baugewerbes mit den typischen Emissionen eines solchen ansiedelt, widerspricht somit im Sinne des Schutzes vor Lärmbelastung dem REP.

REP (1) Kap. 2.2.2 - Ländlicher Raum (02 G)

„Es ist darauf hinzuwirken, dass Land- und Forstwirtschaft ihre wichtigen Funktionen insbesondere (...) für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft erfüllen können.“

→ Im REP wird darauf verwiesen, dass „die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung wichtige Aufgaben für die Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft“ erfüllt.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebiets geht landwirtschaftlich genutztes Grünland verloren, insbesondere auf den Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508. Wertvolles Grünfutter für die Nutztierhaltung des Biohofs Weidner aus Weilbach steht so zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin ändert sich die Ansicht des Ortsrandes; statt wie bisher Grünflächen mit einer

landwirtschaftlichen Feldscheune wird künftig ein Lagerplatz des Baugewerbes die Ansicht dominieren.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Inkaufnahme der Tatsache, dass sich auf den bisher unbebauten Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ein Gewerbebetrieb des Baugewerbes ansiedelt, widerspricht somit im Sinne der Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Grünflächen dem REP.

(03 G)

„Dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden kommt besondere Bedeutung zu.“

→ Im REP ist Rüdenau als eine Gemeinde des ländlichen Raums im „reizvollen (...) Odenwald“ dargestellt. Als Strukturmaßnahme „müssen deshalb in diesem Raum insbesondere die (...) Aufgaben für Tages- und Wochenenderholung (...) Berücksichtigung finden.“ (vgl. auch REP Kap. 3.2.6)

→ Eine von der Gemeinde zu berücksichtigender Vorgabe ist also die Entwicklung hin zu einem für Touristen, insbesondere Tages- und Wochenendtouristen, attraktiven Erholungsort. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für das Baugewerbe wirkt sich auf die Attraktivität der Gemeinde negativ aus, da sich hierdurch das Ortsbild verändert. Vor allem aber weist der REP darauf hin, dass die Finanzmittel der Gemeinde gezielt für Maßnahmen zur Förderung des Erholungswertes investiert werden sollen.

Angeichts der schwachen Finanzkraft der Gemeinde Rüdenau ist ein kostenintensives Bauleitplanverfahren mit Ausweisung eines nicht erforderlichen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht konform zu den Vorgaben des REP.

REP (1) Kap. 3.1.1 - Siedlungsleitbild

(01 G)

„Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.“

→ REP und LEP verweisen darauf, dass ähnlich wie in wirtschaftlichen Betrieben auch im Siedlungswesen eine fortschreitende Aufgabenteilung stattfindet. Einzelne Gemeinden sollen nur die Aufgaben erfüllen, für die sie die besten Voraussetzungen (z.B. Standortbedingungen) aufweisen. Hierdurch wird der Erschließungsaufwand verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll „in besonderer Weise Rücksicht auf Natur und Landschaft im Umfeld neuer Siedlungsflächen“ genommen werden. „Funktionelle Beeinträchtigungen der Ökologie und optische Beeinträchtigungen der Landschaft“ sollen vermieden werden.

→ Speziell im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und um Probleme beim Abfluss von Starkregen entgegenzuwirken, sollen „versiegelte Flächen (...) nach Möglichkeit reduziert“ werden; außerdem sind „Überschwemmungsgebiete (...) zur Vermeidung größerer Schäden“ freizuhalten.

Im Bereich der illegaler Weise geschotterten Lagerfläche, insbesondere auf den Flurstücken 1506 und 1507 zeigt sich deutlich, welche Wassermengen bei Regenfällen ursprünglich vom vorhandenen Grünland aufgenommen und zurückgehalten wurden. Mittlerweile fließt das Wasser bei jedem Regenschauer bzw. bei Dauerregen vom Lagerplatz (mit Hanglage) auf die Winnestraße. Die Wassermenge ist so groß, dass sie erst am Straßeneinlauf zwischen den Grundstücken Winnestraße 16 und 16a vollständig von den Straßeneinläufen gefasst werden kann. Bei Starkregen verstärkt sich ein an dieser Stelle durch den Winnengraben vorherrschendes Hochwasserproblem noch zusätzlich: Durch die am Flurstück 1506 beginnende Verrohrung des Grabens und die damit einhergehende Querschnittsverengung kommt es unter anderem auch durch mitgerissene Äste bei größeren

Regenmengen im Einlaufbereich zu Überschwemmungen, die dann über die Winnestraße abfließen. Das nicht mehr wie ursprünglich von einer Wiesenfläche aufgenommene Wasser der nun mittels Bebauungsplans nachträglich zu legalisierenden Lagerfläche erhöht das Hochwasserproblem bzw. den Wasserstand in der Winnestraße. Dieses Wasser wäre auf einer intakten Wiesenfläche wie bisher vollständig versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt worden. Nun wird es stark verschmutzt abgeleitet und über den Abwasserkanal der Kläranlage zugeleitet, wo es der Allgemeinheit zusätzliche Kosten verursacht.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ unter Einbeziehung der Flurstücke 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 mit dem Ziel, einen illegal befestigten Lagerplatz eines Bauunternehmens nachträglich zu legalisieren, verstößt unter den oben genannten Gesichtspunkten hinsichtlich Flächenversiegelung und Hochwasserschutz gegen den REP.

**REP (1) Kap. 3.1.2 - Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung
(02 Z)**

„Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen (...) soll verstärkt werden.“

→ Zur „Schonung von Freiflächen und freier Landschaft“ soll laut REP zunächst vorhandene Bausubstanz umgenutzt bzw. vorhandene Flächenreserven innerhalb der Ortschaft genutzt werden. Investitionskosten für die Erschließung von weiteren Baugebieten und zusätzlicher Flächenverbrauch werden somit vermieden.

Im Fall des Flächenbedarfs für den Lagerplatz, was der ausschlaggebende Grund für die Aufnahme dieses Bauleitplanverfahrens ist, soll an dieser Stelle auf das Anwesen Flörstraße 27 (Flurnummer 41) verwiesen werden, welches sich bereits im Besitz des Geschäftsführers der Baufirma, Herrn Stefan Müller, befindet. Unmittelbar daran angrenzend befinden sich sowohl das Wohnhaus des Geschäftsführers als auch der Firmensitz der Firma Seyfried Bau GmbH auf dem Grundstück Flörstraße 27a (Flurnummer 450/4). Bei den Gebäuden auf Flurnummer 41 handelt es sich um ein altes Wohnhaus sowie mehrere baufällige Nebengebäude. Alle Gebäude sind seit vielen Jahren ungenutzt, ungepflegt und von außen betrachtet dem Verfall preisgegeben. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines existierenden Bebauungsplans, sondern im Bereich des unbeplanten Innenbereichs. Das Flurstück 450/4 (= Firmensitz der Fa. Seyfried Bau GmbH) befindet sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenäcker“ und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Denkbar wäre eine Genehmigung eines Lagerplatzes auf dem Anwesen Flörstraße 27 nach § 34 BauGB; alternativ könnte das Mischgebiet des existierenden Bebauungsplanes noch um die Flurnummer 41 erweitert werden. Objektiv ist die verbleibende Fläche auf Flurstück 41 aufgrund einer ähnlichen Größenordnung ebenso geeignet wie die Fläche auf den in der Winnestraße liegenden Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508. Im Gegenteil zu den neu zu erschließenden Flächen läge hier eine Nachverdichtung im Innenbereich und kein Neuverbrauch von bisherigem Grünland vor.

Indem diese Möglichkeit der Nachverdichtung ungenutzt bleibt, verstößt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gegen ein eindeutig definiertes Ziel des REP und ist damit unzulässig.

**REP (1) Kap. 3.1.4 - Gewerbliches Siedlungswesen
(01 G)**

„Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen.

Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.“

→ Der REP weist darauf hin, dass die „Ausweisung von (...) Gewerbeflächen (...) erhebliche Belästigungen (...) für die angrenzenden Wohnbaugebiete mit sich bringen“ kann. Zur Vermeidung von Immissionen in benachbarten Wohngebieten muss stets die jeweilige Hauptwindrichtung berücksichtigt werden.

→ Im Fall des neu überplanten Gebietes liegt die als Lagerfläche für das Baugewerbe vorgesehene Fläche ausgerechnet nordwestlich der bereits bebauten Wohngrundstücke; also genau in Hauptwindrichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher hinsichtlich dieses Grundsatzes des REP kritisch zu sehen, weil die schützenswerten Interessen der Anwohner insbesondere östlich und südöstlich keinerlei Berücksichtigung finden.

REP (1) Kap. 3.2.6 - Tourismus, Freizeit und Erholung (01 G)

Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

→ Besonders „die waldreichen Mittelgebirge von Spessart und Odenwald mit ihren typischen engen Tälern“ sowie die „attraktiven Ortsbilder“ werden im REP besonders genannt. „Zur Sicherung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Region und für die auswärtigen Erholungssuchenden soll die bereits vorhandene hohe Erholungseignung erhalten und (...) weiter verbessert werden.“

Analog zum bereits vorgenannten Kapitel 2.2.2 stellt auch das Kapitel 3.2.6 des REP explizit darauf ab, dass die attraktiven Ortsbilder der einzelnen Kommunen des ländlichen Raums als sehr wertvoll und erhaltenswert für den Erholungsfaktor eingestuft werden. Durch den zu legalisierenden Lagerplatz einer Baufirma am westlichen Ortsende bietet sich kein schönes Ortsbild:

Von einer Wanderung oder einem Spaziergang auf dem Heidenbuckel kommend fiele der Blick zukünftig über offenes Grünland stets zuallererst auf eine befestigte Fläche, die aufgrund ihrer Eigenart als Lagerplatz (Lagerung von Bruchsteinen, Schüttgütern, Containern, Turmdrehkran, Baumaschinen usw.) stets unaufgeräumt wirken wird.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des REP ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Ausweisung der Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 als Lagerplatz für das Baugewerbe kritisch zu sehen und als nicht konform mit den Grundsätzen des REP zu betrachten.

REP (1) Kap. 4.1.2 - Schutz und Pflege der Landschaft 01

„Die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region (...) sollen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.“

→ Zu den schutzwürdigen Landschaftsteilen laut REP „zählen Landschaftsteile, die extensiv bewirtschaftet werden und daher zur biologischen und strukturellen Bereicherung beitragen“ sowie

Landschaftsteile, die seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten dauerhaften Lebensraum bieten können oder für sie eine wichtige Voraussetzung zur Arterhaltung darstellen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Mischgebiet Winnestraße“ befand sich bis zur illegalen Befestigung auf den Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 extensiv genutztes Grünland. Extensiv bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Flächen nur einmal, maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Diese extensive Bewirtschaftung hat positive Auswirkungen auf Bodenerosion, Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Mikroklima. Weiterhin sorgt es für Artenvielfalt, besonders auch für den Erhalt gefährdeter Arten. Im Bereich der nun überbauten Flächen sind insbesondere einige gefährdete Schmetterlingsarten wie z.B. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling beheimatet. Zusätzlich sind besonders in den Abendstunden im Sommer

Beobachtungen von Fledermäusen keine Seltenheit. Die Wiesen sind Jagdgebiet von Mäusebussard und auch Rotmilan. Anhand von Totfunden auf der Winnestraße ist auch erwiesen, dass sich im Bereich vor allem der Flurstücke 1507 und 1508 Feuersalamander aufhalten.

Aufgrund dieser vorhandenen schutzwürdigen Landschaftsteile ist die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Mischgebiet Winnestraße“ als nicht konform mit den Vorgaben des Kapitels 4.1.2 des REP zu betrachten und daher abzulehnen.

*REP (1) Kap. 4.2.2 - Schutz der oberirdischen Gewässer
(03 G)*

„Die Durchgängigkeit der Oberflächengewässer soll erhalten oder wiederhergestellt werden, auch im Sinne eines Biotopverbundes mit den Auebereichen.“

(04 G)

Die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die natürliche Eigenentwicklung wird für alle Fließgewässer angestrebt, insbesondere auch für die kleineren Gewässer dritter Ordnung.

→ Der REP weist darauf hin, dass sich ein natürliches, funktionsfähiges Fließgewässer bei Hochwasser ausbreiten und die angrenzenden Flächen überfluten kann. Er enthält die Maßgabe, dass von den Kommunen (hier: Rüdenau) ein Gewässerentwicklungskonzept aufgestellt werden soll, um darin besonders den Entwicklungsraum der Gewässer Dritter Ordnung (hier: Rüdenauer Bach) im Auge zu haben. Ein solcher Entwicklungskorridor ermöglicht dem Bach im Falle eines Hochwassers ein Ausufern auf die angrenzenden Flächen.

Die Wiesenflächen mit Biotopcharakter auf den Flurnummern 1503, 1504 und 1506 in Verbindung mit dem offenen Bachlauf stellen einen solchen Biotopverbund wie in (03 G) gefordert dar und sollen dahingehend erhalten werden, insbesondere auch um das Ausufern der Rüdenauer Bachs bei Starkregenereignissen auch weiterhin zu ermöglichen.

*REP (1) Kap. 4.2.7 - Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(02 G)*

„Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.“

→ Im REP heißt es zu diesem Grundsatz: „Wichtiger Bestandteil des Hochwasserrisikomanagements ist auch eine vorsorgende Bauleitplanung. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von mit Überflutungen unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.“

Eine Bebauung der hochwassergefährdeten Bereiche ist mit den Vorgaben des REP nicht vereinbar. Insbesondere eine aus Sicherheitsgründen (Schutz vor Diebstahl, Fernhalten spielender Kinder, usw.) notwendige geschlossene Einfriedung des zu legalisierenden Lagerplatzes an der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Grenze entlang des geplanten Grünstreifens sowie entlang der Winnestraße wird eine Verschlechterung der Hochwassersituation in der Winnestraße verursachen: Das Hochwasser (insbesondere bei Starkregen!) kann in diesem Fall nicht mehr auf die Flächen der Flurstücke 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ausufern, sondern muss über die Winnestraße abfließen. Hierdurch erhöht sich die Hochwassergefahr insbesondere der talseitig der Winnestraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 16, 18 und 20.

Eine Ausweisung dieser oben genannten Flurnummern als bebaubare Flächen im geplanten Mischgebiet Winnestraße widerspricht somit dem im REP genannten Grundsatz der vorsorgenden Bauleitplanung und ist damit nicht zulässig!

(03 G)

„Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.“

→ Wie bereits zuvor im Kapitel 3.1.1 angesprochen, erhöhen Maßnahmen zur Bodenentsiegelung sowie die Vermeidung von zusätzlicher Bodenversiegelung enorm den Wasserrückhalt in der Fläche:

„Speicherpotenziale des Bodens (können) wieder genutzt und der Oberflächenabfluss verringert werden“.

Das vorhandene bzw. vor der Herstellung der Schotterflächen vorhandene Grünland insbesondere auf den Flurstücken 1506 und 1507 muss dahingehend erhalten oder wiederhergestellt werden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung, wie sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes stattfinden wird, kann unter Beachtung dieses Grundsatzes des REP nicht befürwortet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausweisung des Lagerplatzes ist entsprechend abzulehnen.

2.2 Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes – Stichwort „Gefälligkeitsplanung“

Ich stelle die Erforderlichkeit der aktuellen Bauleitplanung „Mischgebiet Winnestraße“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage:

Nicht erforderlich ist eine Planung dann, wenn sie „lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen“ bzw. wenn sie „nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf städtebaulichen Überlegungen beruht“ (Fundstellen u.a. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 a.a.O.; VG München, Urteil vom 17.05.2016; VGH München, Beschluss vom 07.03.2024; VGH München, Beschluss vom 22.01.2024).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich um eine nicht erforderliche Gefälligkeitsplanung im oben beschriebenen Sinn. Der Planung liegt kein tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde. Sie wird ausschließlich zu dem Zweck erlassen, den illegal errichteten Lagerplatz eines Bauunternehmens nachträglich zu legalisieren sowie eine weitere Befestigung des Platzes bzw. einen weiteren Ausbau der Unterstellhallen zu ermöglichen.

Das Bauvorhaben des Gewerbetreibenden (Lagerplatz, Unterstellhalle) liegt Stand heute im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, daher beeinträchtigt es insbesondere den Belang der natürlichen Eigenschaft der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und ist somit – ohne einen speziell auf die Bedürfnisse des Gewerbetreibenden zugeschnittenen Bebauungsplan – zunächst unzulässig.

Aus der Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes geht das Vorliegen einer Gefälligkeitsplanung eindeutig hervor: Es wird u.a. deutlich, dass die Ausweisung eines Mischgebietes lediglich als „taktischer Schachzug“ geplant ist, da die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung des Lagerplatzes als Gewerbegebiet an dieser Stelle in der Winnestraße nicht möglich ist aufgrund der räumlichen Nähe zum direkt gegenüber angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Ein Mischgebiet kann nicht auf ein einziges Bauvorhaben bezogen werden, da sich hier nicht die geforderte „Durchmischung“ der verschiedenen Nutzungsarten gemäß § 6 BauNVO einstellen kann. Hierdurch kommt der Umgriff auf die übrigen Wohngebäude, im Speziellen die Anwesen Winnestraße 11, 13, 15, 17, 19 zustande: Ein Einbeziehen dieser Grundstücke in den Bebauungsplan wird von Seiten der Verwaltung bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde für notwendig erachtet, um zumindest den „Anschein“ eines Mischgebietes zu erwecken.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Aus der Nachbarschaft der einzelnen zulässigen Nutzungen können sich jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen ergeben.

Im Nachschlagewerk „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr heißt es bei der Beschreibung der Mischgebiete ausdrücklich: „Baugebiete dürfen nicht allein deswegen als Mischgebiet ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben“. Mischgebiete „müssen an der vorgesehenen Stelle jedoch auch aus anderen städtebaulichen Gründen sinnvoll sein, einem tatsächlichen Bedarf entsprechen und daher eine Verwirklichung dieser gemischten Nutzung erwarten lassen. Die Festsetzung eines Mischgebietes, nur um die Richtwerte für den Immissionsschutz und damit auch die Schutzwirkungen gegenüber den in Mischgebieten noch zulässigen Wohnungen herabzusetzen, würde der Zweckbestimmung widersprechen.“

Bei isolierter Betrachtung der vorgenannten Grundstücke (Winnestraße 11, 13, 15, 17, 19) OHNE Einbeziehung des illegal genutzten Lagerplatzes zeigt sich, dass dieses Gebiet der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes entspricht: es sind keine gewerblichen Nutzungen vorzufinden.

Die südwestlich der Winnestraße gelegenen Einfamilienhäuser, errichtet in den 60er-Jahren, sind heute allesamt von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. Ohne das Bestreben, den illegal errichteten Lagerplatz nachträglich genehmigen zu wollen, bestünde keinerlei Veranlassung, diesen

Bereich mit einem Bebauungsplan zu überplanen: Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; analog den Grundstücken im gesamten „Kernbereich“ der Gemeinde Rüdenau: Auch hier, im historisch gewachsenen Ortskern, liegt kein Bebauungsplan vor! Dieser nicht beplante Innenbereich beginnt unmittelbar südlich der nun neu überplanten Grundstücke mit dem Anwesen Winnestraße 9.

Für die Betrachtung des Gebietscharakters spielt der illegal errichtete Lagerplatz keine Rolle: „Ein erst noch zu genehmigendes Vorhaben, das mit einer beantragten Baugenehmigung (bzw. der vorgelagerten Aufstellung eines Bebauungsplanes) legalisiert werden soll“, kann nicht „als Teil seiner näheren Umgebung“ gesehen werden, sondern muss sich in diese einfügen“ (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 10.05.2022; VGH München, Urteil vom 27.09.2021).

Falls tatsächlich eine städtebauliche Konzeption für die Ausweisung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet vorläge, dann wäre die Planung eines allgemeinen Wohngebietes die korrekte Vorgehensweise!

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind weiterhin „Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht“ (VGH München, Beschluss vom 07.03.2024).

Die Gemeinde wird im hier vorliegenden Fall durch ein Bürgerbegehren mit anschließendem Bürgerentscheid dazu gezwungen, ein städtebaulich nicht erforderliches Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Dass das Verfahren von Seiten der Gemeinde als nicht erforderlich und nicht zulässig eingestuft worden war, zeigt sich in der Historie des Aufstellungsbeschlusses: Nachdem ein erstes Bürgerbegehren die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gefordert hatte, ließ die Gemeinde tatsächlich zeitnah einen ersten Entwurf des Gebietes erstellen. Nachdem den Gemeinderäten anschließend die rechtliche Lage hinsichtlich Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit dieser Bauleitplanung erläutert worden war, stimmten sie mehrheitlich GEGEN die Aufstellung dieses Bebauungsplanes! Erst nachdem ein zweites Bürgerbegehren die Durchführung eines tatsächlichen Bürgerentscheid erzwungen hatte, wird das Bauleitplanverfahren erneut gestartet.

Allerdings besagt § 1 BauGB: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch“. Trotz Bürgerentscheid ist der vorliegende Bebauungsplan als städtebaulich „nicht erforderlich“ zu betrachten. Bei der Planung handelt es sich folglich aus oben genannten Gründen um eine reine Gefälligkeitsplanung!

2.3 Gebietsunverträglichkeit

Zentraler Aspekt bei der Bauleitplanung ist die Beachtung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Ein Bauleitplan ist dazu da, städtebauliche oder sonstige Nutzungskonflikte zu lösen. Neue oder zusätzliche Konflikte darf ein Bauleitplan niemals bewirken.

Im vorliegenden Fall manifestiert das Aufstellen eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ den bestehenden Konflikt aus vorhandener (illegaler) Nutzung als Lagerplatz des Baugewerbes mit all seinen betriebstypischen Emissionen und der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung! Das Aufstellen eines solchen Bebauungsplanes wäre m.E. abwägungsfehlerhaft; der Konflikt wird keinesfalls bewältigt, sondern sogar verfestigt!

„Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kommt als Element geordneter städtebaulicher Entwicklung insbesondere bei der Neuplanung (...) besondere Bedeutung zu“ (vgl. Niedersächsisches OVG, Urteil vom 25.06.2001).

„Es stellt ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung dar, dass gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung wegen ihrer prinzipiellen Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen sollen“

(BVerwG, Urteil vom 05.07.1974; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.03.1990). Hierzu ist auch das Rücksichtnahmegebot in § 15 Abs. 1 BauNVO verankert:

„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind (...) auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“.

Als Störung wird vor allem auf das Emissionsverhalten des betreffenden Betriebes abgestellt. Ein störender Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO ist ein Betrieb, der eine unmittelbar benachbarte

Wohnung im gleichen Baugebiet stört oder stören kann. Er kann auch eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung in einem angrenzenden oder auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Baugebiet stören.

Die BauNVO unterscheidet Betriebe hinsichtlich ihres Störungsgrades zwischen

- nicht störenden
- nicht wesentlich störenden und
- wesentlich störenden Betrieben.

Gemäß Definition des § 6 BauNVO ist im Mischgebiet die „Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ möglich. Bei der Prüfung, ob ein Betrieb einen „Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört“ darstellt, ist von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen (BVerwG, Beschluss vom 28.02.2008; Jäde/Dirnberger/Weiss – Kommentar zum BauGB, 6.Auflage 2010 – Rn. 16 zu § 1 BauNVO). Damit sollen Konflikte und Spannungen, die auftreten, wenn „typischerweise“ gebietsunverträgliche Betriebe sich dort ansiedeln, von vornherein vermieden werden (vgl. BayVGh, Beschluss vom 28.06.2011).

Bei der Beurteilung der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens ist demnach das mit der Art des Betriebes verbundene Störpotential zugrunde zu legen.

Eine Gebietsunverträglichkeit ist stets gegeben, „wenn ein Betrieb zu einer Gruppe von Gewerbebetrieben gehört, die wegen ihrer besonderen Eigenart in Gebieten, in denen größere Teile der Bevölkerung wohnen, (...) als unerträglich empfunden werden“ (BVerwG, Beschluss vom 10.07.1964; BayVGh, Urteil vom 08.03.2013; BayVGh, Beschluss vom 28.06.2011).

Selbstverständlich sind im vorliegenden Fall des Bauunternehmens Seyfried Bau GmbH die konkreten Betriebsverhältnisse maßgeblich: Das Störpotential ist mit Blick auf die Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem An- und Abfahrtsverkehr, der zeitlichen Dauer dieser Aktivitäten und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten zu beurteilen.

Nicht entscheidend bei der Definition ob „störend“ oder „nicht störend“ ist allerdings, ob mit der konkreten Nutzung die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden (BVerwG, Urteil vom 21.03.2022; BayVGh, Urteil vom 23.03.2010), „da es bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit um eine – vorsorgende – Vermeidung städtebaulicher Konflikte (...) geht“ (BayVGh, Urteil vom 23.03.2010).

Wenn ich die Frage „Müsste das geplante Bauvorhaben erst durch eine maßgeschneiderte Baugenehmigung an die Umgebung angepasst werden?“ mit „JA“ beantworten muss, dann ist demnach von einer störenden Nutzung auszugehen. Auch die Frage „Würde das geplante Vorhaben aufgrund des Störpotentials einer ständigen, kaum praktikablen Überwachung bedürfen?“ muss im vorliegenden Fall mit

„JA“ beantwortet werden und weist damit auf einen störenden Betrieb und enormes Konfliktpotential hin. Diesen Aspekt der maßgeschneiderten Baugenehmigung mit zahlreichen Nebenbestimmungen und Schwierigkeiten bei der späteren Überwachung derartiger Betriebe thematisieren auch das BVerwG im Beschluss vom 22.11.2002 und der VGh München in einem Urteil vom 22.07.2004.

Ein Betrieb des Baugewerbes ist zunächst typischerweise als „wesentlich störender Betrieb“ einzustufen (vgl. „Bauliche und nutzungsbezogene Standortsicherung / Bau- und Planungsrecht für Handwerksbetriebe“, Autor Jörg Steinborn, herausgegeben von der Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade). Diese typisierende Betrachtung ist gemäß Beschluss des BVerwG vom 27.06.2018 auch bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung, ob ein konkreter Betrieb als im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO „das Wohnen wesentlich störender“ und damit im Mischgebiet unzulässiger Gewerbebetrieb zu bewerten ist, beizubehalten:

„Der konkrete Betrieb ist als unzulässig einzustufen, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an“ (BVerwG, Urteil vom 13.06.1969).

Als besonders relevantes Urteil ist ein Urteil des VG Ansbach vom 22.02.2018 in diesem Zusammenhang zu nennen: Dieses Urteil kommt zum Schluss, dass „Lagerplätze (für das Baugewerbe) (...) nach der Einstufung der BauNVO wegen des ihnen typischerweise innewohnenden

erheblichen Störpotentials regelmäßig nur im unbeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig“ sind.

Das VG Ansbach weist in seiner Urteilsbegründung explizit darauf hin, dass durch die in der Betriebsbeschreibung genannten Umstände kein atypisches, dem branchenüblichen Erscheinungsbild abweichendes Vorhaben erkennbar sei. Durch den genannten Fuhrpark, die geplante Lagerfläche mit ihren typischen Lade-/ Entladetätigkeiten und vor allem durch die notwendigen Rüstarbeiten typischerweise zu Beginn und Ende der Arbeit bestätige sich der Eindruck, dass es sich um eine baugewerbstypische Anlage handelt. Eine solche stellt einen störenden Gewerbebetrieb dar. Sollte für einen solchen Betrieb eine Baugenehmigung „unter (...) Auflagen ergehen, so ergäben sich Folgeprobleme hinsichtlich der Überwachung. Es sei unklar, wie gewährleistet werden solle, dass (...) kein größerer Radlader angeschafft werde, die betragen Betriebszeiten genau eingehalten würden oder nur hochwertige Baustoffe gelagert und verladen würden.“

Insgesamt kommt das VG Ansbach in oben genanntem Urteil zum Schluss, dass sich „das streitgegenständliche Vorhaben „Lagerplatz für das Baugewerbe“ (...) bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise als unzweifelhaft unzulässig (...) und als mit der angrenzenden Wohnnutzung als unvereinbar“ erweist. Besonders „in Mischgebieten, in welchen gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung mit der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gleichwertig nebeneinanderstehen, ergibt sich für Gewerbebetriebe die Einschränkung, dass sie in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Emissionen wohnverträglich sein müssen. Hiervon kann – wie bereits dargelegt – bei dem streitgegenständlichen Vorhaben bei Annahme eines typischen Lagerplatzes für das Baugewerbe nicht ausgegangen werden.“

Weiterhin relevant ist ein Urteil des VG Regensburg vom 10.05.2022, in dem ebenfalls nochmals explizit dargelegt wird, dass die oben bereits beschriebene typisierende Betrachtungsweise bei der Prüfung, ob ein Betrieb ein „wesentlich störender Gewerbebetrieb“ ist, grundsätzlich angezeigt ist. Auch dieses Urteil spricht die zeitlichen Beschränkungen im Betriebsablauf (z.B. hinsichtlich Stapler-/ Radladereinsatz) an, die „mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu kontrollieren“ seien, somit bestünden weiterhin „immissionsschutzfachliche Bedenken“. „Die Zulassung des Vorhabens ginge mit der Notwendigkeit einer ständigen Überwachung einher, welche nachbarlichen Grundstückseigentümern in einem faktischen Mischgebiet gerade nicht zugemutet werden soll“. „Eine der BauNVO zugrunde liegende echte Konfliktschlichtung würde durch Zulassung des Betriebs bei gleichzeitigem Erlass umfangreicher Auflagen nicht stattfinden. Entsprechende Lärmschutzauflagen wären unter diesem Gesichtspunkt lediglich ein Feigenblatt zur Zulassung einer an sich unverträglichen Nutzung. Insgesamt stellt sich der Betrieb dahingehend dar, dass eine Verweisung der Nachbarschaft auf den Erlass von Auflagen in einem Genehmigungsbescheid für diese unzumutbar wäre, da Nachbarn ohne aufwändige Gutachten nicht feststellen könnten, ob der Betrieb die zulässigen Lärmwerte einhält“.

3. Persönliche Bedenken

Der Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Mischgebiet Winnestraße“ stehen wir auch persönlich aus vielen Gründen kritisch gegenüber. Unsere Einwendungen betreffen teilweise die Belange aller Bürger, insbesondere natürlich die Auswirkungen auf alle von der Neuplanung betroffenen Grundstückseigentümer und die unmittelbar nachbarschaftlichen Anwesen des geplanten Lagerplatzes (der bereits illegal geschaffen wurde) der Firma Seyfried Bau GmbH.

Als Anwohner sehen wir uns seit Jahren mit stetig zunehmender Lärmbelästigung konfrontiert. Eine Ausweitung und Manifestierung dieser Situation können wir nicht hinnehmen. Die Belastung durch Lärm von Baufahrzeugen, Materialtransport und Rangiertätigkeiten empfinden wir vor allem in den frühen Morgenstunden wie auch am Abend zunehmend als störend. Im Sommer gibt es lange keinen Feierabend bei diesem Bauunternehmen und selbst samstags wird gearbeitet und Krach gemacht, wenn die Nachbarschaft das Wochenende genießen will.

Seit Errichtung des Schwarzbau-Lagerplatzes hat auch der Schmutzeintrag in die Winnestraße stark zugenommen. Bei jedem noch so kleinen Regenguss läuft dicke Dreckbrühe und Matsch über die Straße. Daran änderte sich auch nichts, nachdem eiligst (wieder illegal) ein provisorischer Kanalanschluss hergestellt wurde. Die enormen Mengen an

Regenwasser, die früher vollkommen von der Wiese aufgesogen wurden, fließen nun über die Fläche ab und überschwemmen regelmäßig die Straße. Die Straßenränder sind mit grauem Schlamm zu geschwemmt und der Schmutz läuft ungefiltert in den Abwasserkanal, was die Allgemeinheit dann mit den ständig steigenden Kosten für die Kläranlage bezahlen muss. Bei stärkeren Regenfällen - bekanntermaßen haben die Starkregenereignisse deutlich zugenommen - schießt das Wasser geradezu in einem breiten Strom über die Straße; die Gefahr von Aquaplaning ist allgegenwärtig.

Durch die geplante Legalisierung des Lagerplatzes würde sich nicht nur unsere Lebens- und Wohnsituation in unmittelbarer Nachbarschaft der Firma Seyfried Bau GmbH weiter verschlechtern; wir würden auch einen erheblichen Wertverlust unseres Anwesens erfahren. Beim Besichtigen des Objektes an einem normalen Werktag wird jeder Kaufinteressent das Weite suchen. Es besteht nicht die Aussicht, dass unser Einfamilienhaus in der Winnestraße von einem unserer Kinder übernommen wird, denn sie wollen nach eigener Aussage keinesfalls in Zukunft noch länger neben diesem Baugeschäft wohnen mit diesen massiven Belästigungen und Immissionen.

Im Laufe der letzten Jahre hat die Firma auf dem bisherigen Gelände Winnestraße 16a und Winnestraße 18 nach und nach jeden Quadratzentimeter Grund und Boden versiegelt und gepflastert; zuletzt musste auch noch der schmale Vorgarten an der Straßenseite den neu errichteten Stellplätzen weichen. Mit der weiteren Bodenversiegelung von fast tausend Quadratmetern durch den illegalen Lagerplatz hat der Verlust von offener Fläche nun einen neuen traurigen Höhepunkt erreicht. Schade, wenn Umweltaspekte immer der Profitgier geopfert werden.

Ja, ein Baugeschäft kann sich entwickeln - vom kleinen Handwerksbetrieb hin zu einem großen Betrieb mit mehreren Mitarbeitern und entsprechendem Fuhrpark. Dann ist aber irgendwann auch die Zeit gekommen, aus einem faktischen Wohngebiet (Dorfgebiet, aus dem jegliche landwirtschaftliche Nutzung verschwunden ist) umzusiedeln und sich ein geeignetes Gelände, vorzugsweise im bereits mit Gewerbebetrieben versehenen Außenbereich, damit nicht jeder Weg durch das ganze Dorf führt, zu schaffen. Die Firma Seyfried Bau ist definitiv nicht mehr als kleiner Handwerksbetrieb zu sehen, was die Größe ihres Fuhrparkes sehr deutlich zeigt: Im Wesentlichen werden aktuell 4 Kettenbagger, 3 Radlader, 2 Stapler, 2 Lastkraftwagen, 3 leichte Nutzfahrzeuge (Pritschenwagen, Van), 1 Turmdrehkran und mindestens 1 LKW-Anhänger betrieben, mit allen zugehörigen Lade-/Entlade, Rangier-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten.

Bezugnehmend auf das vorliegende Lärmschutzgutachten stellt sich für uns Bürger die Frage, wie die Einhaltung der Grenzwerte überprüft werden soll. Bereits jetzt erreicht der Lärmpegel die oberen Grenzen des Erlaubten. Die Angaben zur Nutzung der Fahrzeuge, Dauer der Lärmereignisse und die lärmintensiven Tätigkeiten stützen sich auf Angaben des Verursachers?! Wie realistisch soll das sein? Werden dann regelmäßige Messungen erfolgen, welche die Einhaltung der Lärmpegel überwachen? Was passiert, wenn die Firma weitere Maschinen anschafft, den Fuhrpark erweitert oder verändert? Die Bürger können die Einhaltung der Grenzwerte einfordern, was unglaubliche Kosten für die Gemeinde verursachen würde.

Das alles wäre nur erforderlich, weil eine einzige Person zur Legalisierung eines Schwarzbaues die Ausweisung eines Mischgebietes fordert. Niemand sonst wäre in der Gemeinde auf diese Idee gekommen, niemand hat jemals ein Interesse daran gezeigt, schon gar nicht die betroffenen Grundstückseigentümer der Anwesen Winnestraße 11, 13, 15, 17, 19 sowie Windenschlagweg 2, die durch diese Maßnahme unvermutet schärfste Auflagen für die künftige Nutzung ihrer Grundstücke hinnehmen müssen.

Bei diesem großen, teuren und langwierigen Prozess der Ausweisung eines Mischgebietes gibt es nur einen Gewinner. Wenn die Planung des Begünstigten aufgeht, und er kann den Lagerplatz legalisieren, bedeutet das „JACKPOT“. Wenn er der Gemeinde nur das lange und kostspielige Verfahren aufgezwungen hat und hinterher aus verschiedenen Gründen doch keinen Lagerplatz realisieren kann, hat er ein 1 A-Betriebsgelände erhalten, das er für teures Geld an jedes beliebige

Unternehmen (sämtliche „sonstigen Gewerbe“, beispielsweise Schrotthändler?? Gebrauchtwagenverkäufer?? Entrümpelungsfirma??) verkaufen kann.

Die Gemeinde Rüdenau zählt nicht gerade zu den finanzkräftigsten Kommunen. Es gilt, Maß zu halten bei den gemeindlichen Vorhaben und zu priorisieren, was wirklich nötig ist, was allen Bürgern zugutekommt, was vordringlich angepackt werden soll. Für uns ist das neben den ohnehin enorm kostspieligen Pflichtaufgaben der Gemeinde wie z. B. die Wasserversorgung, Infrastruktur usw. in erster Linie das Projekt Turnhalle, die so zu ertüchtigen ist, dass hier wieder Feste stattfinden können, dass alle Vereine sie wieder nutzen können, dass unsere Dorfgemeinschaft durch das Bereitstellen eines Veranstaltungsortes gestärkt wird und lebendig bleibt. Es muss das Bestreben des Gemeinderates sein, mit den vorhandenen knappen Mitteln für die Zufriedenheit der Bürger zu sorgen, reges Gemeindeleben zu ermöglichen und nicht neues Konfliktpotential für teures Geld zu schaffen, indem er als Gefälligkeitsplanung einen Bebauungsplan Mischgebiet Winnestraße beschließt, den außer einer einzelnen Person niemand braucht!

4. Zusammenfassung

Die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht den Zielen und Grundlagen des REP bzw. LEP. Dem Bebauungsplan fehlt es an der notwendigen Erforderlichkeit, es handelt sich um eine reine Gefälligkeitsplanung. Nicht zuletzt besteht das Problem, dass ein Lagerplatz des Baugewerbes als wesentlich störender Betrieb in einem Mischgebiet typischerweise nicht zulässig ist und diese Bauleitplanung daher dem Gebot der Konfliktvermeidung widerspricht.

Aufgrund aller vorgenannten persönlichen Bedenken sowie der ausführlich dargelegten formellen Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollte das Bauleitplanverfahren eingestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (REP) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP). Die formulierten Ziele und Grundsätze gelten als Leitlinien für die Bauleitplanung. Die Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes und durch Festsetzungen von Pflanzgebieten, u.a. zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum sowie durch Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll durch Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge Rechnung getragen werden.

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen. Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten.

Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nichtwesentlich-störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Hochwasserschutz

Der Planbereich umfasst Teilflächen, die im Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens liegen. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg verwiesen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Lärmschutzmauer würde die Hochwassersituation negativ beeinflussen.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Entwässerung

Das auf Dachflächen und den privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zu-geleitet werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen. Die Verwaltung fordert im weiteren Bauleitplanverfahren ein Entwässerungskonzept des Grundstückseigentümers an.

Zersiedlung

Unter Zersiedelung versteht man die Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein. Das geplante Mischgebiet Winnestraße grenzt jedoch direkt an die gewachsene Bebauung an.

Beratung:

Tom Herkert stellt den Antrag zur Geschäftsordnung zur namentlichen Abstimmung.

**Beschlossen Ja 4 Nein 5
Somit abgelehnt**

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 1 zur Kenntnis.
Die Verwaltung wird beauftragt, ein Entwässerungskonzept des betroffenen Grundstückseigentümers anzufordern.**

Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 2

Eingang per E-Mail am 29.11.2024:

Hinweis der Verwaltung: Inhaltsgleich zu Stellungnahme Nr. 1 bis zu Punkt „3. Persönliche Bedenken“

STELLUNGNAHME anlässlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Einleitung

Grundsätzliche Aufgabe der Bauleitplanung einer Gemeinde ist die Steuerung der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet unter Beachtung der langfristigen Gemeindeziele. Dabei ist die Gemeinde nicht völlig frei in ihrer Planung, sondern an die Vorgaben des Baurechts (u.a. Baugesetzbuch; Baunutzungsverordnung) gebunden. Bedingt durch Artikel 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (Abk. „BayLplG“) ist die Gemeinde außerdem gefordert, die Ziele und Grundlagen sowohl des Landesentwicklungsprogramms (Abk. „LEP“) als auch des Regionalplans Region Bayerischer Untermain (Abk. „REP“) zu beachten bzw. im Abwägungsverfahren zu berücksichtigen.

2. Unzulässigkeit der Bauleitplanung

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht den in LEP / REP genannten Zielen und Grundsätzen; weiterhin ist diese aufgrund der Maßgaben von BauGB und BauNVO hinsichtlich den Themen Gebietsverträglichkeit und Gefälligkeitsplanung kritisch zu sehen.

Die Kritikpunkte sind:

2.1 Nichtbeachtung der Ziele und Grundsätze im LEP / REP

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll eine nachhaltige Raumentwicklung gewährleistet werden.

Im LEP / REP wird Rüdenau als Kommune dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion weist das LEP der Gemeinde Rüdenau nicht zu. Das nächstgelegene Grundzentrum ist das Doppelzentrum Klein- & Großheubach. Die nächsten Mittelzentren sind Klingenberg a. Main und Miltenberg.

Für die Kommunen des ländlichen Raums werden im Regionalplan Grundsätze und Ziele definiert, die bei der Bauleitplanung beachtet werden müssen. Der Regionalplan ist gemäß Art. 21 BayLplG aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt, indem er die im LEP genannten Ziele auf regionaler Ebene konkretisiert.

Nachfolgend werden einzelne Ziele und Grundsätze des REP aufgeführt, die von Seiten der Gemeinde während des Abwägungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht insbesondere den Kapiteln 1.5, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1 und 4.2 des REP.

Im Folgenden wird dargelegt, warum die vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes den einzelnen Zielen und Grundsätzen dieser vorgenannten Kapitel widerspricht und warum sie daher meines Erachtens unzulässig ist.

*REP (1) Kap. 1.5 - Umwelt, Klimawandel und Klimaanpassung
(01 G)*

„Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der biologischen Vielfalt sollen in allen Regionsteilen nachhaltig gesichert und gestärkt werden, auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels.“

→ Im REP heißt es hierzu ausdrücklich, dass „der für die Region typische Landschaftscharakter (...) erhalten und verbessert werden“ soll. Durch „die Begrenzung des Flächenverbrauchs sollen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gestärkt werden“.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebietes und die damit voraussichtlich verbundene nachträgliche Legalisierung eines illegal errichteten Lagerplatzes des Baugewerbes werden vormalige artenreiche extensiv genutzte Wiesenflächen zu befestigten Flächen.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Einbeziehung der Flurnummern 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 widerspricht somit im Sinne der Artenvielfalt (= Blühwiesen mit Biotopcharakter), im Sinne des typischen Landschaftscharakters (= offene, extensiv genutzte Wiesenflächen am Ortsrand) sowie im Sinne des Flächenverbrauchs (= zusätzliche Bodenversiegelung bisheriger Wiesenflächen) dem REP.

(05 G)

„Die Lärmbelastung soll regionsweit verringert werden, insbesondere durch eine Reduzierung der Lärmemissionen in den Bereichen Verkehr, Industrie und Gewerbe.“

→ Der REP verweist hier insbesondere auf eine „gute Zuordnung der Wohn-, (...) und Gewerbegebiete zueinander“. Außerdem ist auch „der Schutz bislang unverlärmer Landschaftsräume vor neuen Lärmquellen“ als bedeutsam herausgestellt.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebietes und die damit voraussichtlich verbundene nachträgliche Legalisierung eines Lagerplatzes des Baugewerbes werden bisher ausschließlich extensiv genutzte Wiesenflächen nun zu einem befestigten Lagerplatz, auf dem an Werktagen täglich mit Lärm durch An- und Abfahrten schwerer Fahrzeuge, Lade- und Entladetätigkeiten sowie ständigen Rangiertätigkeiten zu rechnen ist.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Inkaufnahme der Tatsache, dass sich auf den bisher unbebauten Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ein Gewerbebetrieb des Baugewerbes mit den typischen Emissionen eines solchen ansiedelt, widerspricht somit im Sinne des Schutzes vor Lärmbelastung dem REP.

*REP (1) Kap. 2.2.2 - Ländlicher Raum
(02 G)*

„Es ist darauf hinzuwirken, dass Land- und Forstwirtschaft ihre wichtigen Funktionen insbesondere (...) für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft erfüllen können.“

→ Im REP wird darauf verwiesen, dass „die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung wichtige Aufgaben für die Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft“ erfüllt.

→ Durch die Ausweisung des Mischgebiets geht landwirtschaftlich genutztes Grünland verloren, insbesondere auf den Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508. Wertvolles Grünfutter für die Nutztierhaltung des Biohofs Weidner aus Weilbach steht so zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin ändert sich die Ansicht des Ortsrandes; statt wie bisher Grünflächen mit einer landwirtschaftlichen Feldscheune wird künftig ein Lagerplatz des Baugewerbes die Ansicht dominieren.

Eine Ausweisung des Mischgebietes unter Inkaufnahme der Tatsache, dass sich auf den bisher unbebauten Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ein Gewerbebetrieb des Baugewerbes ansiedelt, widerspricht somit im Sinne der Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Grünflächen dem REP.

(03 G)

„Dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und den Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden kommt besondere Bedeutung zu.“

→ Im REP ist Rüdenau als eine Gemeinde des ländlichen Raums im „reizvollen (...) Odenwald“ dargestellt. Als Strukturmaßnahme „müssen deshalb in diesem Raum insbesondere die (...) Aufgaben für Tages- und Wochenenderholung (...) Berücksichtigung finden.“ (vgl. auch REP Kap. 3.2.6)

→ Eine von der Gemeinde zu berücksichtigender Vorgabe ist also die Entwicklung hin zu einem für Touristen, insbesondere Tages- und Wochenendtouristen, attraktiven Erholungsort. Eine Ausweisung zusätzlicher Flächen für das Baugewerbe wirkt sich auf die Attraktivität der Gemeinde negativ aus, da sich hierdurch das Ortsbild verändert. Vor allem aber weist der REP darauf hin, dass die Finanzmittel der Gemeinde gezielt für Maßnahmen zur Förderung des Erholungswertes investiert werden sollen.

Angesichts der schwachen Finanzkraft der Gemeinde Rüdenau ist ein kostenintensives Bauleitplanverfahren mit Ausweisung eines nicht erforderlichen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes daher nicht konform zu den Vorgaben des REP.

REP (1) Kap. 3.1.1 - Siedlungsleitbild (01 G)

„Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.*
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.“*

→ REP und LEP verweisen darauf, dass ähnlich wie in wirtschaftlichen Betrieben auch im Siedlungswesen eine fortschreitende Aufgabenteilung stattfindet. Einzelne Gemeinden sollen nur die Aufgaben erfüllen, für die sie die besten Voraussetzungen (z.B. Standortbedingungen) aufweisen. Hierdurch wird der Erschließungsaufwand verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll „in besonderer Weise Rücksicht auf Natur und Landschaft im Umfeld neuer Siedlungsflächen“ genommen werden. „Funktionelle Beeinträchtigungen der Ökologie und optische Beeinträchtigungen der Landschaft“ sollen vermieden werden.

→ Speziell im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und um Probleme beim Abfluss von Starkregen entgegenzuwirken, sollen „versiegelte Flächen (...) nach Möglichkeit reduziert“ werden; außerdem sind „Überschwemmungsgebiete (...) zur Vermeidung größerer Schäden“ freizuhalten.

Im Bereich der illegaler Weise geschotterten Lagerfläche, insbesondere auf den Flurstücken 1506 und 1507 zeigt sich deutlich, welche Wassermengen bei Regenfällen ursprünglich vom vorhandenen Grünland aufgenommen und zurückgehalten wurden. Mittlerweile fließt das Wasser bei jedem Regenschauer bzw. bei Dauerregen vom Lagerplatz (mit Hanglage) auf die Winnestraße. Die Wassermenge ist so groß, dass sie erst am Straßeneinlauf zwischen den Grundstücken Winnestraße 16 und 16a vollständig von den Straßeneinläufen gefasst werden kann. Bei Starkregen verstärkt sich ein an dieser Stelle durch den Winnengraben vorherrschendes Hochwasserproblem noch zusätzlich: Durch die am Flurstück 1506 beginnende Verrohrung des Grabens und die damit einhergehende Querschnittsverengung kommt es unter anderem auch durch mitgerissene Äste bei größeren Regenmengen im Einlaufbereich zu Überschwemmungen, die dann über die Winnestraße abfließen. Das nicht mehr wie ursprünglich von einer Wiesenfläche aufgenommene Wasser der nun mittels Bebauungsplans nachträglich zu legalisierenden Lagerfläche erhöht das Hochwasserproblem bzw. den Wasserstand in der Winnestraße. Dieses Wasser wäre auf einer intakten Wiesenfläche wie bisher vollständig versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt worden. Nun wird es stark verschmutzt abgeleitet und über den Abwasserkanal der Kläranlage zugeleitet, wo es der Allgemeinheit zusätzliche Kosten verursacht.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ unter Einbeziehung der Flurstücke 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 mit dem Ziel, einen illegal befestigten Lagerplatz eines Bauunternehmens nachträglich zu legalisieren, verstößt unter den oben genannten Gesichtspunkten hinsichtlich Flächenversiegelung und Hochwasserschutz gegen den REP.

**REP (1) Kap. 3.1.2 - Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung
(02 Z)**

„Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen (...) soll verstärkt werden.“

→ Zur „Schonung von Freiflächen und freier Landschaft“ soll laut REP zunächst vorhandene Bausubstanz umgenutzt bzw. vorhandene Flächenreserven innerhalb der Ortschaft genutzt werden. Investitionskosten für die Erschließung von weiteren Baugebieten und zusätzlicher Flächenverbrauch werden somit vermieden.

Im Fall des Flächenbedarfs für den Lagerplatz, was der ausschlaggebende Grund für die Aufnahme dieses Bauleitplanverfahrens ist, soll an dieser Stelle auf das Anwesen Flörstraße 27 (Flurnummer 41) verwiesen werden, welches sich bereits im Besitz des Geschäftsführers der Baufirma, Herrn Stefan Müller, befindet. Unmittelbar daran angrenzend befinden sich sowohl das Wohnhaus des Geschäftsführers als auch der Firmensitz der Firma Seyfried Bau GmbH auf dem Grundstück Flörstraße 27a (Flurnummer 450/4). Bei den Gebäuden auf Flurnummer 41 handelt es sich um ein altes Wohnhaus sowie mehrere auffällige Nebengebäude. Alle Gebäude sind seit vielen Jahren ungenutzt, ungepflegt und von außen betrachtet dem Verfall preisgegeben. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines existierenden Bebauungsplans, sondern im Bereich des unbeplanten Innenbereichs. Das Flurstück 450/4 (= Firmensitz der Fa. Seyfried Bau GmbH) befindet sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenacker“ und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Denkbar wäre eine Genehmigung eines Lagerplatzes auf dem Anwesen Flörstraße 27 nach § 34 BauGB; alternativ könnte das Mischgebiet des existierenden Bebauungsplanes noch um die Flurnummer 41 erweitert werden. Objektiv ist die verbleibende Fläche auf Flurstück 41 aufgrund einer ähnlichen Größenordnung ebenso geeignet wie die Fläche auf den in der Winnestraße liegenden Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508. Im Gegenteil zu den neu zu erschließenden Flächen läge hier eine Nachverdichtung im Innenbereich und kein Neuverbrauch von bisherigem Grünland vor.

Indem diese Möglichkeit der Nachverdichtung ungenutzt bleibt, verstößt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gegen ein eindeutig definiertes Ziel des REP und ist damit unzulässig.

**REP (1) Kap. 3.1.4 - Gewerbliches Siedlungswesen
(01 G)**

„Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist, insbesondere in der Untermainebene und in den engen Mittelgebirgstälern, auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen, besonders in den Tallagen, zu berücksichtigen.“

Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.“

→ Der REP weist darauf hin, dass die „Ausweisung von (...) Gewerbeflächen (...) erhebliche Belästigungen (...) für die angrenzenden Wohnbaugebiete mit sich bringen“ kann. Zur Vermeidung von Immissionen in benachbarten Wohngebieten muss stets die jeweilige Hauptwindrichtung berücksichtigt werden.

→ Im Fall des neu überplanten Gebietes liegt die als Lagerfläche für das Baugewerbe vorgesehene Fläche ausgerechnet nordwestlich der bereits bebauten Wohngrundstücke; also genau in Hauptwindrichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher hinsichtlich dieses Grundsatzes des REP kritisch zu sehen, weil die schützenswerten Interessen der Anwohner insbesondere östlich und südöstlich keinerlei Berücksichtigung finden.

**REP (1) Kap. 3.2.6 - Tourismus, Freizeit und Erholung
(01 G)**

Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

→ Besonders „die waldreichen Mittelgebirge von Spessart und Odenwald mit ihren typischen engen Tälern“ sowie die „attraktiven Ortsbilder“ werden im REP besonders genannt. „Zur Sicherung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung der Region und für die auswärtigen Erholungssuchenden soll die bereits vorhandene hohe Erholungseignung erhalten und (...) weiter verbessert werden.“

Analog zum bereits vorgenannten Kapitel 2.2.2 stellt auch das Kapitel 3.2.6 des REP explizit darauf ab, dass die attraktiven Ortsbilder der einzelnen Kommunen des ländlichen Raums als sehr wertvoll und erhaltenswert für den Erholungsfaktor eingestuft werden. Durch den zu legalisierenden Lagerplatz einer Baufirma am westlichen Ortsende bietet sich kein schönes Ortsbild:

Von einer Wanderung oder einem Spaziergang auf dem Heidenbuckel kommend fiele der Blick zukünftig über offenes Grünland stets zuallererst auf eine befestigte Fläche, die aufgrund ihrer Eigenart als Lagerplatz (Lagerung von Bruchsteinen, Schüttgütern, Containern, Turmdrehkran, Baumaschinen usw.) stets unaufgeräumt wirken wird.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben des REP ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Ausweisung der Flächen 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 als Lagerplatz für das Baugewerbe kritisch zu sehen und als nicht konform mit den Grundsätzen des REP zu betrachten.

**REP (1) Kap. 4.1.2 - Schutz und Pflege der Landschaft
01**

„Die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region (...) sollen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.“

→ Zu den schutzwürdigen Landschaftsteilen laut REP „zählen Landschaftsteile, die extensiv bewirtschaftet werden und daher zur biologischen und strukturellen Bereicherung beitragen“ sowie

Landschaftsteile, die seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten dauerhaften Lebensraum bieten können oder für sie eine wichtige Voraussetzung zur Arterhaltung darstellen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Mischgebiet Winnestraße“ befand sich bis zur illegalen Befestigung auf den Flurstücken 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 extensiv genutztes Grünland. Extensiv bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Flächen nur einmal, maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Diese extensive Bewirtschaftung hat positive Auswirkungen auf Bodenerosion, Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Mikroklima. Weiterhin sorgt es für Artenvielfalt, besonders auch für den Erhalt gefährdeter Arten. Im Bereich der nun überbauten Flächen sind insbesondere einige gefährdete Schmetterlingsarten wie z.B. der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling beheimatet. Zusätzlich sind besonders in den Abendstunden im Sommer Beobachtungen von Fledermäusen keine Seltenheit. Die Wiesen sind Jagdgebiet von Mäusebussard und auch Rotmilan. Anhand von Totfunden auf der Winnestraße ist auch erwiesen, dass sich im Bereich vor allem der Flurstücke 1507 und 1508 Feuersalamander aufhalten.

Aufgrund dieser vorhandenen schutzwürdigen Landschaftsteile ist die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Mischgebiet Winnestraße“ als nicht konform mit den Vorgaben des Kapitels 4.1.2 des REP zu betrachten und daher abzulehnen.

REP (1) Kap. 4.2.2 - Schutz der oberirdischen Gewässer
(03 G)

„Die Durchgängigkeit der Oberflächengewässer soll erhalten oder wiederhergestellt werden, auch im Sinne eines Biotopverbundes mit den Auebereichen.“

(04 G)

Die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die natürliche Eigenentwicklung wird für alle Fließgewässer angestrebt, insbesondere auch für die kleineren Gewässer dritter Ordnung.

→ Der REP weist darauf hin, dass sich ein natürliches, funktionsfähiges Fließgewässer bei Hochwasser ausbreiten und die angrenzenden Flächen überfluten kann. Er enthält die Maßgabe, dass von den Kommunen (hier: Rüdenau) ein Gewässerentwicklungskonzept aufgestellt werden soll, um darin besonders den Entwicklungsraum der Gewässer Dritter Ordnung (hier: Rüdenauer Bach) im Auge zu haben. Ein solcher Entwicklungskorridor ermöglicht dem Bach im Falle eines Hochwassers ein Ausufern auf die angrenzenden Flächen.

Die Wiesenflächen mit Biotopcharakter auf den Flurnummern 1503, 1504 und 1506 in Verbindung mit dem offenen Bachlauf stellen einen solchen Biotopverbund wie in (03 G) gefordert dar und sollen dahingehend erhalten werden, insbesondere auch um das Ausufern der Rüdenauer Bachs bei Starkregenereignissen auch weiterhin zu ermöglichen.

REP (1) Kap. 4.2.7 - Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(02 G)

„Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.“

→ Im REP heißt es zu diesem Grundsatz: „Wichtiger Bestandteil des Hochwasserrisikomanagements ist auch eine vorsorgende Bauleitplanung. Hochwassergefährdete Bereiche sollen als Freiräume erhalten und von mit Überflutungen unvereinbaren Nutzungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, freigehalten werden.“

Eine Bebauung der hochwassergefährdeten Bereiche ist mit den Vorgaben des REP nicht vereinbar. Insbesondere eine aus Sicherheitsgründen (Schutz vor Diebstahl, Fernhalten spielender Kinder, usw.) notwendige geschlossene Einfriedung des zu legalisierenden Lagerplatzes an der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Grenze entlang des geplanten Grünstreifens sowie entlang der Winnestraße wird eine Verschlechterung der Hochwassersituation in der Winnestraße verursachen: Das Hochwasser (insbesondere bei Starkregen!) kann in diesem Fall nicht mehr auf die Flächen der Flurstücke 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508 ausufern, sondern muss über die Winnestraße abfließen. Hierdurch erhöht sich die Hochwassergefahr insbesondere der talseitig der Winnestraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 16, 18 und 20.

Eine Ausweisung dieser oben genannten Flurnummern als bebaubare Flächen im geplanten Mischgebiet Winnestraße widerspricht somit dem im REP genannten Grundsatz der vorsorgenden Bauleitplanung und ist damit nicht zulässig!

(03 G)

„Der natürliche Wasserrückhalt in der Fläche trägt zur Minderung von Hochwassergefahren bei und soll verbessert werden. Dabei kommt der Erhaltung und Wiederherstellung regelmäßig überfluteter flussbegleitender Flächen als Auwald oder Grünland sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens besondere Bedeutung zu.“

→ Wie bereits zuvor im Kapitel 3.1.1 angesprochen, erhöhen Maßnahmen zur Bodenentsiegelung sowie die Vermeidung von zusätzlicher Bodenversiegelung enorm den Wasserrückhalt in der Fläche: „Speicherpotenziale des Bodens (können) wieder genutzt und der Oberflächenabfluss verringert werden“.

Das vorhandene bzw. vor der Herstellung der Schotterflächen vorhandene Grünland insbesondere auf den Flurstücken 1506 und 1507 muss dahingehend erhalten oder wiederhergestellt werden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung, wie sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes stattfinden wird, kann unter Beachtung dieses Grundsatzes des REP nicht befürwortet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausweisung des Lagerplatzes ist entsprechend abzulehnen.

2.2 *Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes – Stichwort „Gefälligkeitsplanung“*
Ich stelle die Erforderlichkeit der aktuellen Bauleitplanung „Mischgebiet Winnestraße“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage:

Nicht erforderlich ist eine Planung dann, wenn sie „lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen“ bzw. wenn sie „nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf städtebaulichen Überlegungen beruht“ (Fundstellen u.a. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 a.a.O.; VG München, Urteil vom 17.05.2016; VGH München, Beschluss vom 07.03.2024; VGH München, Beschluss vom 22.01.2024).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich um eine nicht erforderliche Gefälligkeitsplanung im oben beschriebenen Sinn. Der Planung liegt kein tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde. Sie wird ausschließlich zu dem Zweck erlassen, den illegal errichteten Lagerplatz eines Bauunternehmens nachträglich zu legalisieren sowie eine weitere Befestigung des Platzes bzw. einen weiteren Ausbau der Unterstellhallen zu ermöglichen.

Das Bauvorhaben des Gewerbetreibenden (Lagerplatz, Unterstellhalle) liegt Stand heute im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, daher beeinträchtigt es insbesondere den Belang der natürlichen Eigenschaft der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und ist somit – ohne einen speziell auf die Bedürfnisse des Gewerbetreibenden zugeschnittenen Bebauungsplan – zunächst unzulässig.

Aus der Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes geht das Vorliegen einer Gefälligkeitsplanung eindeutig hervor: Es wird u.a. deutlich, dass die Ausweisung eines Mischgebietes lediglich als „taktischer Schachzug“ geplant ist, da die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung des Lagerplatzes als Gewerbegebiet an dieser Stelle in der Winnestraße nicht möglich ist aufgrund der räumlichen Nähe zum direkt gegenüber angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Ein Mischgebiet kann nicht auf ein einziges Bauvorhaben bezogen werden, da sich hier nicht die geforderte „Durchmischung“ der verschiedenen Nutzungsarten gemäß § 6 BauNVO einstellen kann. Hierdurch kommt der Umgriff auf die übrigen Wohngebäude, im Speziellen die Anwesen Winnestraße 11, 13, 15, 17, 19 zustande: Ein Einbeziehen dieser Grundstücke in den Bebauungsplan wird von Seiten der Verwaltung bzw. der unteren Bauaufsichtsbehörde für notwendig erachtet, um zumindest den „Anschein“ eines Mischgebietes zu erwecken.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Aus der Nachbarschaft der einzelnen zulässigen Nutzungen können sich jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen ergeben.

Im Nachschlagewerk „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr heißt es bei der Beschreibung der Mischgebiete ausdrücklich: „Baugebiete dürfen nicht allein deswegen als Mischgebiet ausgewiesen werden, weil sich dadurch geringere Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben“. Mischgebiete „müssen an der vorgesehenen Stelle jedoch auch aus anderen städtebaulichen Gründen sinnvoll sein, einem tatsächlichen Bedarf entsprechen und daher eine Verwirklichung dieser gemischten Nutzung erwarten lassen. Die Festsetzung eines Mischgebietes, nur um die Richtwerte für den Immissionsschutz und damit auch die Schutzwirkungen gegenüber den in Mischgebieten noch zulässigen Wohnungen herabzusetzen, würde der Zweckbestimmung widersprechen.“

Bei isolierter Betrachtung der vorgenannten Grundstücke (Winnestraße 11, 13, 15, 17, 19) OHNE Einbeziehung des illegal genutzten Lagerplatzes zeigt sich, dass dieses Gebiet der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes entspricht: es sind keine gewerblichen Nutzungen vorzufinden.

Die südwestlich der Winnestraße gelegenen Einfamilienhäuser, errichtet in den 60er-Jahren, sind heute allesamt von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. Ohne das Bestreben, den illegal errichteten Lagerplatz nachträglich genehmigen zu wollen, bestünde keinerlei Veranlassung, diesen Bereich mit einem Bebauungsplan zu überplanen: Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; analog den Grundstücken im gesamten „Kernbereich“ der Gemeinde Rüdenau: Auch hier, im historisch gewachsenen Ortskern, liegt kein Bebauungsplan vor! Dieser nicht beplante Innenbereich beginnt unmittelbar südlich der nun neu überplanten Grundstücke mit dem Anwesen Winnestraße 9.

Für die Betrachtung des Gebietscharakters spielt der illegal errichtete Lagerplatz keine Rolle: „Ein erst noch zu genehmigendes Vorhaben, das mit einer beantragten Baugenehmigung (bzw. der

vorgelagerten Aufstellung eines Bebauungsplanes) legalisiert werden soll“, kann nicht „als Teil seiner näheren Umgebung“ gesehen werden, sondern muss sich in diese einfügen“ (vgl. VG Regensburg, Urteil vom 10.05.2022; VGH München, Urteil vom 27.09.2021). Falls tatsächlich eine städtebauliche Konzeption für die Ausweisung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet vorläge, dann wäre die Planung eines allgemeinen Wohngebietes die korrekte Vorgehensweise!

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind weiterhin „Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht“ (VGH München, Beschluss vom 07.03.2024).

Die Gemeinde wird im hier vorliegenden Fall durch ein Bürgerbegehren mit anschließendem Bürgerentscheid dazu gezwungen, ein städtebaulich nicht erforderliches Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Dass das Verfahren von Seiten der Gemeinde als nicht erforderlich und nicht zulässig eingestuft worden war, zeigt sich in der Historie des Aufstellungsbeschlusses: Nachdem ein erstes Bürgerbegehren die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ gefordert hatte, ließ die Gemeinde tatsächlich zeitnah einen ersten Entwurf des Gebietes erstellen. Nachdem den Gemeinderäten anschließend die rechtliche Lage hinsichtlich Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit dieser Bauleitplanung erläutert worden war, stimmten sie mehrheitlich GEGEN die Aufstellung dieses Bebauungsplanes! Erst nachdem ein zweites Bürgerbegehren die Durchführung eines tatsächlichen Bürgerentscheid erzwungen hatte, wird das Bauleitplanverfahren erneut gestartet.

Allerdings besagt § 1 BauGB: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch“. Trotz Bürgerentscheid ist der vorliegende Bebauungsplan als städtebaulich „nicht erforderlich“ zu betrachten. Bei der Planung handelt es sich folglich aus oben genannten Gründen um eine reine Gefälligkeitsplanung!

2.3 Gebietsunverträglichkeit

Zentraler Aspekt bei der Bauleitplanung ist die Beachtung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Ein Bauleitplan ist dazu da, städtebauliche oder sonstige Nutzungskonflikte zu lösen. Neue oder zusätzliche Konflikte darf ein Bauleitplan niemals bewirken.

Im vorliegenden Fall manifestiert das Aufstellen eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ den bestehenden Konflikt aus vorhandener (illegaler) Nutzung als Lagerplatz des Baugewerbes mit all seinen betriebstypischen Emissionen und der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung! Das Aufstellen eines solchen Bebauungsplanes wäre m.E. abwägungsfehlerhaft; der Konflikt wird keinesfalls bewältigt, sondern sogar verfestigt!

„Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kommt als Element geordneter städtebaulicher Entwicklung insbesondere bei der Neuplanung (...) besondere Bedeutung zu“ (vgl. Niedersächsisches OVG, Urteil vom 25.06.2001).

„Es stellt ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung dar, dass gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung wegen ihrer prinzipiellen Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen sollen“

(BVerwG, Urteil vom 05.07.1974; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 07.03.1990). Hierzu ist auch das Rücksichtnahmegebot in § 15 Abs. 1 BauNVO verankert:

„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind (...) auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“.

Als Störung wird vor allem auf das Emissionsverhalten des betreffenden Betriebes abgestellt. Ein störender Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO ist ein Betrieb, der eine unmittelbar benachbarte Wohnung im gleichen Baugebiet stört oder stören kann. Er kann auch eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung in einem angrenzenden oder auf der anderen Straßenseite gegenüberliegenden Baugebiet stören.

Die BauNVO unterscheidet Betriebe hinsichtlich ihres Störungsgrades zwischen

- nicht störenden
- nicht wesentlich störenden und

- wesentlich störenden Betrieben.

Gemäß Definition des § 6 BauNVO ist im Mischgebiet die „Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ möglich. Bei der Prüfung, ob ein Betrieb einen „Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört“ darstellt, ist von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen (BVerwG, Beschluss vom 28.02.2008; Jäde/Dirnberger/Weiss – Kommentar zum BauGB, 6.Auflage 2010 – Rn. 16 zu § 1 BauNVO). Damit sollen Konflikte und Spannungen, die auftreten, wenn „typischerweise“ gebietsunverträgliche Betriebe sich dort ansiedeln, von vornherein vermieden werden (vgl. BayVGh, Beschluss vom 28.06.2011).

Bei der Beurteilung der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens ist demnach das mit der Art des Betriebes verbundene Störpotential zugrunde zu legen.

Eine Gebietsunverträglichkeit ist stets gegeben, „wenn ein Betrieb zu einer Gruppe von Gewerbebetrieben gehört, die wegen ihrer besonderen Eigenart in Gebieten, in denen größere Teile der Bevölkerung wohnen, (...) als unerträglich empfunden werden“ (BVerwG, Beschluss vom 10.07.1964; BayVGh, Urteil vom 08.03.2013; BayVGh, Beschluss vom 28.06.2011).

Selbstverständlich sind im vorliegenden Fall des Bauunternehmens Seyfried Bau GmbH die konkreten Betriebsverhältnisse maßgeblich: Das Störpotential ist mit Blick auf die Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem An- und Abfahrtsverkehr, der zeitlichen Dauer dieser Aktivitäten und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten zu beurteilen.

Nicht entscheidend bei der Definition ob „störend“ oder „nicht störend“ ist allerdings, ob mit der konkreten Nutzung die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden (BVerwG, Urteil vom 21.03.2022; BayVGh, Urteil vom 23.03.2010), „da es bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit um eine – vorsorgende – Vermeidung städtebaulicher Konflikte (...) geht“ (BayVGh, Urteil vom 23.03.2010).

Wenn ich die Frage „Müsste das geplante Bauvorhaben erst durch eine maßgeschneiderte Baugenehmigung an die Umgebung angepasst werden?“ mit „JA“ beantworten muss, dann ist demnach von einer störenden Nutzung auszugehen. Auch die Frage „Würde das geplante Vorhaben aufgrund des Störpotentials einer ständigen, kaum praktikablen Überwachung bedürfen?“ muss im vorliegenden Fall mit

„JA“ beantwortet werden und weist damit auf einen störenden Betrieb und enormes Konfliktpotential hin. Diesen Aspekt der maßgeschneiderten Baugenehmigung mit zahlreichen Nebenbestimmungen und Schwierigkeiten bei der späteren Überwachung derartiger Betriebe thematisieren auch das BVerwG im Beschluss vom 22.11.2002 und der VGh München in einem Urteil vom 22.07.2004.

Ein Betrieb des Baugewerbes ist zunächst typischerweise als „wesentlich störender Betrieb“ einzustufen (vgl. „Bauliche und nutzungsbezogene Standortsicherung / Bau- und Planungsrecht für Handwerksbetriebe“, Autor Jörg Steinborn, herausgegeben von der Handwerkskammer Braunschweig- Lüneburg-Stade). Diese typisierende Betrachtung ist gemäß Beschluss des BVerwG vom 27.06.2018 auch bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung, ob ein konkreter Betrieb als im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO „das Wohnen wesentlich störender“ und damit im Mischgebiet unzulässiger Gewerbebetrieb zu bewerten ist, beizubehalten:

„Der konkrete Betrieb ist als unzulässig einzustufen, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an“ (BVerwG, Urteil vom 13.06.1969).

Als besonders relevantes Urteil ist ein Urteil des VG Ansbach vom 22.02.2018 in diesem Zusammenhang zu nennen: Dieses Urteil kommt zum Schluss, dass „Lagerplätze (für das Baugewerbe) (...) nach der Einstufung der BauNVO wegen des ihnen typischerweise innewohnenden erheblichen Störpotentials regelmäßig nur im unbeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig“ sind.

Das VG Ansbach weist in seiner Urteilsbegründung explizit darauf hin, dass durch die in der Betriebsbeschreibung genannten Umstände kein atypisches, dem branchenüblichen Erscheinungsbild abweichendes Vorhaben erkennbar sei. Durch den genannten Fuhrpark, die geplante Lagerfläche mit ihren typischen Lade-/ Entladetätigkeiten und vor allem durch die notwendigen Rüstarbeiten typischerweise zu Beginn und Ende der Arbeit bestätige sich der Eindruck, dass es sich um eine baugewerbstypische Anlage handelt. Eine solche stellt einen störenden Gewerbebetrieb dar. Sollte für

einen solchen Betrieb eine Baugenehmigung „unter (...) Auflagen ergehen, so ergäben sich Folgeprobleme hinsichtlich der Überwachung. Es sei unklar, wie gewährleistet werden solle, dass (...) kein größerer Radlader angeschafft werde, die beauftragten Betriebszeiten genau eingehalten würden oder nur hochwertige Baustoffe gelagert und verladen würden.“

Insgesamt kommt das VG Ansbach in oben genanntem Urteil zum Schluss, dass sich „das streitgegenständliche Vorhaben „Lagerplatz für das Baugewerbe“ (...) bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise als unzweifelhaft unzulässig (...) und als mit der angrenzenden Wohnnutzung als unvereinbar“ erweist. Besonders „in Mischgebieten, in welchen gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung mit der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gleichwertig nebeneinanderstehen, ergibt sich für Gewerbebetriebe die Einschränkung, dass sie in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Emissionen wohnverträglich sein müssen. Hiervon kann – wie bereits dargelegt – bei dem streitgegenständlichen Vorhaben bei Annahme eines typischen Lagerplatzes für das Baugewerbe nicht ausgegangen werden.“

Weiterhin relevant ist ein Urteil des VG Regensburg vom 10.05.2022, in dem ebenfalls nochmals explizit dargelegt wird, dass die oben bereits beschriebene typisierende Betrachtungsweise bei der Prüfung, ob ein Betrieb ein „wesentlich störender Gewerbebetrieb“ ist, grundsätzlich angezeigt ist. Auch dieses Urteil spricht die zeitlichen Beschränkungen im Betriebsablauf (z.B. hinsichtlich Stapler-/ Radladereinsatz) an, die „mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu kontrollieren“ seien, somit bestünden weiterhin „immissionsschutzfachliche Bedenken“. „Die Zulassung des Vorhabens ginge mit der Notwendigkeit einer ständigen Überwachung einher, welche nachbarlichen Grundstückseigentümern in einem faktischen Mischgebiet gerade nicht zugemutet werden soll“. „Eine der BauNVO zugrunde liegende echte Konfliktschlichtung würde durch Zulassung des Betriebs bei gleichzeitigem Erlass umfangreicher Auflagen nicht stattfinden. Entsprechende Lärmschutzauflagen wären unter diesem Gesichtspunkt lediglich ein Feigenblatt zur Zulassung einer an sich unverträglichen Nutzung. Insgesamt stellt sich der Betrieb dahingehend dar, dass eine Verweisung der Nachbarschaft auf den Erlass von Auflagen in einem Genehmigungsbescheid für diese unzumutbar wäre, da Nachbarn ohne aufwändige Gutachten nicht feststellen könnten, ob der Betrieb die zulässigen Lärmwerte einhält“.

3. Persönliche Bedenken

Die Bauleitplanung ist eine reine Gefälligkeitsplanung

Mit der Planung des „Mischgebiets Winnestraße“ soll der illegal errichtete Lagerplatz der Firma Seyfried Bau GmbH nachträglich legalisiert werden.

- *Das Mischgebiet wird nur deklariert, weil an dieser Stelle ein reines Gewerbegebiet nicht zulässig wäre.*
- *Ein Lagerplatz des Baugewerbes ist laut Urteil vom VG Ansbach als „störend“ einzuordnen, und damit im Mischgebiet unzulässig!*
- *Eine permanente Überwachung der Betriebszeiten ist den Anwohnern nicht zuzumuten, weil die Einhaltung der Betriebszeiten nur schwer kontrollierbar ist.*

Auch sollte die Hochwassersituation nicht vergessen werden.

- *Durch die Flächenversiegelung kann deutlich weniger Wasser als auf einer intakter Wiesenfläche auf natürlichem Weg versickern.*
- *Bei Regen läuft jetzt schon eine graue Schlammbrühe auf der Straße*
Die Ausweisung des Baugebietes schädigt die Artenvielfalt
- *Schon jetzt seltene Tiere, wie Fledermäuse, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Feuersalamander und Mäusebussarde sind dadurch noch bedrohter.*
- *Durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ in Verbindung mit dem Lagerplatz der Firma Seyfried Bau GmbH wird sich der Lebensraum für all diese vorgenannten Tiere deutlich verändern.*

Die Ausgleichsmaßnahmen verursachen hohen Aufwand und hohe Folgekosten

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf der im Bebauungsplanentwurf mit „CEF“ gekennzeichneten Fläche bedeutet, dass VOR Beginn sämtlicher Baumaßnahmen im neuen Planungsgebiet zunächst dieses gemeindeeigene Grundstück entsprechend hergestellt werden muss und das gesamte Grundstück muss neu angelegt werden, als sogenannte „Extensivwiese“. Es müssen gezielt Pflanzen des „Großen Wiesenknopfes“ gepflanzt werden. Anschließend muss durch ein spezielles Umwelttechnisches Büro beobachtet werden, dass sich der „Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ auf dieser neu bepflanzten Fläche auch tatsächlich ansiedelt und sich dort auch etabliert, sprich die neue Wiese als dauerhaften neuen Lebensraum annimmt!

Die weitere Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 513 (Ausgleichsfläche A1) ist noch viel umfangreicher und für die Gemeinde Rüdenau mit ihren 2 Bauhofangestellten viel kosten- und aufwandsintensiver: Diese Wiese muss zuerst einmal aus der Bewirtschaftung genommen werden, sprich es dürfen auch keine Schafe mehr darauf weiden. Anschließend ist die Fläche ein erstes Mal im Juni/Juli und ein zweites Mal im September/Okttober zu mähen.

Nach diesem zweiten Mähen im Herbst muss der Boden durch Eggen teilweise freigelegt werden, darauf wird dann eine im Bebauungsplanentwurf speziell zusammengestellte Wiesenkräutermischung eingesät und durch Walzen leicht in den Boden eingearbeitet.

Danach muss die Fläche als Wirtschaftswiese mit 2 Schnitten pro Jahr behandelt werden: Die erste Mahd darf ab erster Juniwoche erfolgen, die zweite Mahd erst ab Mitte August. Das gesamte Gras muss ABGERÄUMT werden, es darf also nicht gemulcht werden! Auch eine Düngung ist in den ersten 5 Jahren nicht zulässig, erst danach kann alle 3 Jahre beispielsweise eine Festmistdüngung erfolgen. Das heißt, auch eine Beweidung mit Schafen ist dann frühestens wieder möglich, allerdings nur ANSTELLE des zweiten Schnittes!

Da der Bauhof der Gemeinde Rüdenau für solche Aufgaben nicht ausgerüstet ist, müssten die Arbeiten von einer externen Firma ausgeführt werden! Diese Kosten bleiben der Gemeinde jahrzehntelang erhalten, da sie diese Ausgleichswiese auch weiterhin im geforderten Pflegezustand erhalten muss!

Und nicht zu vergessen:

- *Es ist ein enormer Wertverlust der Immobilien zu erwarten:*
- *Wer will denn schon neben einem Lagerplatz wohnen??*

4. Zusammenfassung

Die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ widerspricht den Zielen und Grundlagen des REP bzw. LEP. Dem Bebauungsplan fehlt es an der notwendigen Erforderlichkeit, es handelt sich um eine reine Gefälligkeitsplanung. Nicht zuletzt besteht das Problem, dass ein Lagerplatz des Baugewerbes als wesentlich störender Betrieb in einem Mischgebiet typischerweise nicht zulässig ist und diese Bauleitplanung daher dem Gebot der Konfliktvermeidung widerspricht.

Aufgrund aller vorgenannten persönlichen Bedenken sowie der ausführlich dargelegten formellen Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollte das Bauleitplanverfahren eingestellt werden.

5. Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayLplG

Bayerisches Landesplanungsgesetz vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

LEP

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

REP (1)

Regionalplan Region Bayerischer Unterrhein (1), der zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Unterrhein vom 05.03.2024 geändert worden ist

Zitierte Urteile

VG München, Urteil vom 17.05.2016 – M 1 K 16.337 Niedersächsisches OVG, Urteil vom 25.06.2001 – 1 K 1850/00 BVerwG, Beschluss vom 27.06.2018 – 4 B 10.17

VG Ansbach, Urteil vom 22.02.2018 – AN 3 K 16.02050 als Anhang beigelegt VG Regensburg, Urteil vom 10.05.2022 – RN 6 K 19.932

VGH München, Urteil vom 27.09.2021 – 15 B 20.828

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.05.2002 – 3 S 1637/01

Stellungnahme der Verwaltung:

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Der Regionalplan Region Bayerischer Unterrhein (REP) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP). Die formulierten Ziele und Grundsätze gelten als Leitlinien für die Bauleitplanung. Die Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes und durch Festsetzungen von Pflanzgeboten, u.a. zur Ortsrandeingerünung und Einbindung in den Landschaftsraum sowie durch Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll durch Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge Rechnung getragen werden.

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen.

Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503,

1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Hochwasserschutz

Der Planbereich umfasst Teilflächen, die im Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens liegen. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg verwiesen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Lärmschutzmauer würde die Hochwassersituation negativ beeinflussen.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Entwässerung

Das auf Dachflächen und den privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zu-geleitet werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen. Die Verwaltung fordert im weiteren Bauleitplanverfahren ein Entwässerungskonzept des Grundstückseigentümers an.

Zersiedlung

Unter Zersiedelung versteht man die Errichtung von Gebäuden außerhalb von „im Zusammenhang bebauten“ Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein. Das geplante Mischgebiet Winnestraße grenzt jedoch direkt an die gewachsene Bebauung an.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 2 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Entwässerungskonzept des betroffenen Grundstückseigentümers anzufordern.

Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 3

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 28.11.2024

Als Anwohner möchte ich auch gerne zu der geplanten Maßnahme Stellung beziehen.

Grundsätzlich finde ich es äußerst skandalös, dass der Bauunternehmer diesen illegalen Platz errichtet hat, derzeit nutzen darf und ihn auch noch nachträglich genehmigt bekommen soll. Ich erinnere an andere Bauvorhaben in Rüdenau, die auch rückgebaut werden mussten, weil man eben keine nachträgliche Legalisierung herstellen konnte.

Für mich als Mensch mit Schwerbehinderung bei chronischem Schmerzsyndrom ist die Situation in dieser Wohnung sehr ungünstig, was die Lärm- und Schmutzbelästigung angeht.

An normalen Werktagen werden die Maschinen in der Regel wenige Minuten nach 7 Uhr morgens gestartet (Radlader, Laster) und fahren laut vom Hof. Insbesondere bei den hydraulisch angetriebenen Fahrzeugen wird so schnell gefahren, dass der Motor laut und bei unangenehm hoher Frequenz noch 100m weiter zu hören ist. Wenn sich die Baustelle in Rüdenau selbst befindet, dann werden Baumaterialien auf dem illegalen Lagerplatz abgekippt (Lärm- und Staubbelästigung) und dann in einzelnen Fuhren mit dem Radlader zur Baustelle gefahren. Dies kann am Tag locker 20- mal oder öfter sein, dass vor meiner Wohnung hin und her gefahren wird.

Jetzt könnte man sich vorstellen, dass nach einem normalen Arbeitstag (8h plus Mittagspause) es so gegen 15 oder 16 Uhr ruhig werden sollte. Das Gegenteil ist aber oft der Fall: Die Maschinen fahren weit bis über 17 Uhr und im Sommer nach 19 Uhr noch an meiner Wohnung vorbei. In einzelnen Fällen wurde sogar der große Bagger mit seinem Kettenantrieb noch um 21:30 vom Lagerplatz auf den Hof bewegt.

Ähnlich sieht es am Freitag aus, an dem man eigentlich schon ab Mittag gedanklich im Wochenende steckt. Auch da ist Maschinenlärm bis manchmal 19:00 Uhr zu hören. Samstags wird meist erst ab 8:00 Uhr morgens begonnen, aber auch hier ist man teilweise bis weit über 16 Uhr hinaus nicht vor Lärm sicher. Vereinzelt wurden sogar Maschinen oder der Gabelstapler an Sonntagen auf dem Hof der Firma, oder auch auf den Lagerplatz bewegt. Als ich mich einmal gegenüber dem Eigentümer beschwert habe, dass sogar während des Betriebsurlaubs der Firma im Sommer Maschinenlärm zu hören war, gab man mir nur frech die Antwort, dass ich, wenn ich Ruhe haben wollte, wegziehen oder Urlaub buchen sollte. Im Übrigen ist derselbe Lärm auch von Weihnachten bis Neujahr zu hören, weil es scheinbar immer etwas zu tun gibt.

Ich denke, dass auch Leute, die nicht aufgrund ihrer Schwerbehinderung einen erhöhten Ruhebedarf haben, sich von der ständigen Ruhestörung (auch am Wochenende und in den Abendstunden) belästigt fühlen dürften.

Nun habe ich gehört, dass um den Lagerplatz eine 3m hohe Mauer errichtet werden sollte. Zum einen wird dadurch unnötig das schöne Tal verschandelt. Zum anderen wird diese Maßnahme nicht helfen, um den Lärm zu reduzieren. Die Mauer müsste mindestens 7m hoch sein, damit meine Wohnung auch nur ein wenig in den Genuss der Lärmreduktion zu kommen. Mal ganz davon abgesehen, dass ich befürchte, wenn erst die Genehmigung durch ist, werden Fahrten vom und zum Lagerplatz deutlich mehr werden. Zwischen den beiden Häuserfronten-wo offenbar keine Lärmschutzmauer stehen gebaut werden soll - wird der Schall noch Zusätzlich durch die Reflektion verstärkt. Zusätzlich entstehen ständig grobe Verschmutzungen auf der Winnestraße und bei Regen werden ständig Sand und Schlamm von dem Grundstück auf die Winnestraße gespült, welche die Gullys zusetzen. Dies wird sich durch die Flächenversiegelung noch intensivieren. Auch rechne ich mit einer übermäßigen Abnutzung des Straßenstücks.

Weiterhin sehe ich das Ergebnis des Bürgerbegehrens sowie sein Zustandekommen extrem kritisch: Ich selbst wurde auch an der Haustüre bedrängt, meine Unterschrift dazuzugeben. Dieses „Klinkenputzen“ war vermutlich der einzige Grund für die zahlreiche Beteiligung der Bürger an diesem Schachzug. Gleichzeitig empfinde ich es als extrem unfair, dass Rüdenauer Bürger, die so weit vom Lagerplatz weg wohnen, dass ihnen egal sein kann, ob der genehmigt wird oder nicht, hier einfach ihre Zustimmung geben.

Ich als direkt betroffener Anwohner werde dem nicht zustimmen. Im Gegenteil: Ich würde es befürworten, wenn die Fa. Seyfried mit ihrem ganzen Fuhrpark in ein anderes Gewerbegebiet umzieht, wo wirklich niemand gestört wird.

Auf der anderen Seite der Winnestraße sollte die Gemeinde Rüdenau ein Wohngebiet entwickeln. Ich bin sicher, dass alle Anwohner der Winne- und Schulstraße dies begrüßen würden.

Ich bin daher absolut gegen die Ausweisung eines Mischgebietes, da:

- ich gegen den erhöhten Lärm und Verschmutzung bin*
- die schöne Landschaft entlang der Winne auch für nachkommende Generationen erhalten werden sollte*
- ich gesundheitlichen Schaden meinerseits vermeiden möchte*
- so ein illegales Materiallager rechtswidrig legalisiert wird.*

Ich fordere:

- ein sofortiges Nutzungsverbot des Lagerplatzes*
- einen zeitnahen Rückbau des vorhandenen Schwarzbaus*
- die Ablehnung der Bauleitplanung von Seiten des Gemeinderats*

Zu diesem Email füge ich auch noch 4 kleinere Videos an, welche ein wenig den Betrieb rund um das illegale Materiallager illustrieren sollen. Ich bitte zu beachten, dass die reale Lautstärke etwa 4-mal so hoch ist, wie man es auf dem Video hören kann. Warum weiß ich leider nicht. Es versteht sich von selbst, dass man so im Sommer eher keine Fenster offenlassen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderungen hinsichtlich Nutzungsverbot und Rückbau sind an die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts zu stellen.

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen. Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 3 zur Kenntnis.
Am bestehenden Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 4

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 29.11.2024

*Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Mischgebiet Winnestraße“,
ausgeführt im Amtsblatt vom 16.10.2024*

Die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft, die im REP gefordert wird, muss unser aller Ziel sein. Wir hier in Rüdenau haben mit dem Gebiet Winnestraße ein Stück Natur, welches an den Wald angrenzt und den Ort reicher macht durch die Grünfläche. Hier haben die Natur und der Erholungswert Vorrang.

Diese Fläche soll nun ein Mischgebiet werden, in dem eine Baufirma mit Maschinen und Stellplatz sowie Halle bzw. Wand diesen Wiesenbereich als Firmengelände nutzen kann.

Dabei ist dieses extensiv genutzte Grünland, welches als hochwassergefährdeter Bereich als Freiraum vorhanden ist, zu erhalten und von unvereinbarer Nutzung freizuhalten.

Überall sollen Flächen nicht mehr versiegelt sein oder gar entsiegelt und renaturiert werden. Wasser muss versickern können. Regenwasser soll zurückgehalten werden.

Hinlänglich ist bekannt, dass hochwassergefährdete Bereiche als Freiräume erhalten bleiben sollen und müssen. Sie werden benötigt als Überflutungsflächen und dürfen daher nicht besiedelt werden oder einer mit der Natur nicht zu vereinbarenden Nutzung zum Opfer fallen.

Würde die geplante bauliche Änderung umgesetzt und es würde ein Lager- und Betriebsgelände der Baufirma entstehen, wird bei Starkregen, der eigentlich von den Grünflächen zurückgehalten werden soll, das Überflutungswasser über die Winnestraße laufen. Der Kanal kann das Wasser nicht mehr komplett fassen. Zudem wird der Einlauf durch den von der Lagerfläche eingetragenen Schutt und Schlamm zunehmend verstopft werden.

Dies ist in doppelter Sicht tragisch:

Die Schallschutzwand/Bebauung würde evtl. quer zur Wasserablauf-Richtung stehen und das Wasser am Abfließen hindern. Eine Wasserausbreitung und Überschwemmung der gegenüberliegenden Grundstücke und Häuser droht.

Und, ein wichtiger ökologischer Kritikpunkt ist, dass das wertvolle Wasser, welches vom Grünland bisher aufgesaugt werden konnte, nun durch Schlamm u. ä. vom Lager- und Betriebsgelände verschmutzt wird und durch den Kanal abfließen muss.

Dann muss es kostspielig gereinigt werden und dem Naturkreislauf wieder zur Verfügung gestellt werden. Auch dies sind Kosten, die die Allgemeinheit – jeder Bürger! – tragen muss.

Das Gebiet neben dem Winnebach ist eine freie Grünfläche mit dahinter liegendem Wald, die unser Ortsbild bereichert.

Statt diesen ökologisch wichtigen Bereich zu belassen, soll nun dort ein Mischgebiet entstehen, damit eine Baufirma dies als Stellplatz für ihre Maschinen und als Lagerplatz nutzen kann. Auch eine Halle bzw. Wand werden das Gesamtbild verändern.

Nicht nur, dass der Lebensraum von Tieren und ihren Wirtspflanzen zerstört wird, so werden dort auch Flächen zusätzliche versiegelt.

Daher verbieten bereits viele Gemeinden Schottergärten, damit die Natur in den Vorgärten Raum findet.

Wie es auch der REP fordert, ist eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen geboten.

Die biologische Vielfalt muss überall gesichert und gestärkt werden, vor allem auch im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels. Und dazu ist jede natürliche Fläche vonnöten.

Kann jeder machen was er will, wenn er es nur gut „verkauft“?

Viele Bürger Deutschlands regen sich auf über Machenschaften in der großen, auch weltweiten Politik, wo den Bürgern Gemeinwohl vorgegaukelt wird und es nur um die Vorteilsnahme einzelner geht.

Auch bei uns hier in Rüdenau geht es um den Vorteil eines einzelnen, denn nur die Baufirma würde von der Änderung in ein Mischgebiet profitieren.

Und vor allem die Anwohner werden mit weiterer Lärmbelästigung zu kämpfen haben. Da unser Tal (wie die antiken Theater) eine Akustik hat, welches sämtliche Geräusche nach oben trägt, wird auch der gesamte, zunehmende Lärm nicht nur zu den Anwohnern, sondern auch zu den Bewohnern des gegenüberliegenden Hangs getragen. Schon jetzt ist die Lärmbelästigung durch Maschinen und Baugeräte zu den verschiedensten Tageszeiten und an allen Wochentagen sehr hoch. Bei einer Ausweisung als Mischgebiet ist mit weiterer Lärmbelastung und vermehrten Störungen zu rechnen.

Die Gemeinde wird mit den vorgeschriebenen Ausgleichsflächen, für die genaue Angaben zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt gemacht werden, zusätzliche Kosten z.B. für Saatgut und Arbeitsaufwand der Gemeindearbeiter tragen müssen. Auch etliche ökologische Anforderungen müssen dann umgesetzt werden.

Das heißt im Klartext, dass jeder Bürger mit erhöhten Umlagen, Steuern belastet werden wird.

Die Bürger tragen also die Kosten für eine Baufirma, die als einzige den Nutzen davonträgt.

Es stellt sich für mich hierbei die Frage, ob jedem Bürger klar ist, dass nicht „die Gemeinde“ bezahlt, sondern jeder Einwohner.

Im REP wird gefordert, eine zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen zu realisieren.

Dies hat auch das Landratsamt von der Firma Seyfried in dem Entscheid vom 29.12.2021 gefordert. Allerdings ist die Baufirma dieser Auflage in keiner Weise nachgekommen. Es soll stattdessen eine nachträgliche Legalisierung sämtlicher illegalen baulichen Veränderungen stattfinden.

Ich verweise auch auf Urteile des BVerwG zu ähnlichen Anträgen von Betrieben des Baugewerbes, die als störend und sogar „wesentlich störend“ beurteilt wurden, und daher die Anträge vor Gericht abgelehnt wurden.

Zur Förderung des Erholungswertes darf es keine Erschließung neuer Flächen für neues Baugebiet und keinen zusätzlichen Flächenverbrauch geben!

Einer weiteren Nutzung des Geländes für Maschinen, als Lagerplatz und Stellplatz mit vorgesehener Bebauung widerspricht dem, was sich viele Bürger wünschen würden.

Der Blick auf ein Stück Natur mit großer Wiese würde massiv verändert. Die Bewohner des Hangs schauen dann dauerhaft auf ein Lager- und Betriebsgelände. Das Ortsbild wird verändert.

Zudem ist eine Minderung des Wertes der Grundstücke aller Anwohner klar vorhersehbar.

Schließlich möchte ich anmerken, dass unsere Gemeinde Rüdenau genügend wichtige Aufgaben mit bevorstehenden Kosten in nächster Zukunft vor sich hat.

Es stehen noch an: dass FWH, die Turnhalle und schließlich auch ein geeigneter Raum für die Dorfgemeinschaft.

Auch hat die Gemeinde unseren Ort attraktiv zu halten und die Motivation zu fördern, dass junge Familien dort leben möchten.

Dazu werden Gelder benötigt und sind hier auch sinnvoller einzusetzen als einen einzigen Nutznießer „freizuhalten“.

Aus meinen Ausführungen können Sie entnehmen, dass für mich die Unterstützung der Änderung des Flächennutzungsplans ein Verstoß gegen städtebauliche und naturschutzrechtliche Planungen, Vorlagen und Gesetze darstellt.

Daher darf die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans nicht realisiert werden.

Einer Änderung des Flächennutzungsplans widerspreche ich hiermit.

Das Gebiet Winnestraße muss Wohngebiet sein und die bereits illegal genutzten Flächen müssen renaturiert werden, wie es das LRA bereits in seinem Schreiben vom 28.12.2021 an die Firma Seyfried forderte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hochwasserschutz

Der Planbereich umfasst Teilflächen, die im Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens liegen. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg verwiesen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Lärmschutzmauer würde die Hochwassersituation negativ beeinflussen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen.

Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Wertverlust der Grundstücke

Ein Wertverlust der Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Grundstückspreise am Markt sind nicht vorhersehbar.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 4 zur Kenntnis.
Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 5

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 29.11.2024:

*Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Mischgebiet Winnestraße“,
ausgeführt im Amtsblatt vom 16.10.2024*

*Die Veränderung unseres Klimas stellt uns alle vor große Herausforderungen.
Unser aller Ziel muss es sein – und das stellt auch das Landesentwicklungsprogramm klar – die Natur
möglichst unangetastet zu belassen.*

Grünland – ein Stück Natur:

*Wir hier in Rüdenau haben mit dem Gebiet Winnestraße ein Stück Grünfläche, welche an den Wald
angrenzt und den Ort reicher macht. Hier haben die Natur und der Erholungswert Vorrang.
Die vorhandenen Blühwiesen am Ortsrand mit Biotopcharakter formen den typischen Charakter
unseres Ortes.*

*Diese Fläche soll nun ein Mischgebiet werden, in dem eine Baufirma mit Maschinen und Stellplatz
sowie Halle bzw. Wand diesen Wiesenbereich als Firmengelände nutzen kann.*

*Diese Flächen (u.a. die Flurnummern 1503, 1504, 1506, 1507 und 1508) wurden schon von der
Unteren Naturschutzbehörde als schützenswert eingestuft. Vor der illegalen Umwandlung dieses
Bereichs waren es artenreiche, extensiv genutzte Wiesenflächen, die bereits jetzt zu einer
geschotterten und verdichteten Fläche illegal umgebaut wurden.*

*Dadurch wurde der Lebensraum von seltenen Pflanzen, wie z.B. Arten von Sanguisorba zerstört.
Somit haben auch die schützenswerten, von diesen Nahrungspflanzen abhängigen Schmetterlinge und
ihre Raupen keinen Lebensraum mehr.*

*Auch der Feuersalamander wurde vor der Schotterung und Verdichtung des Stellplatzes in diesem
Bereich gesichtet.*

*Durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans würde der Raubbau an der Natur nicht
wieder rückgängig gemacht, sondern – im wahrsten Sinne des Wortes – verfestigt.*

*Eine Ausweisung des Mischgebietes widerspricht dem Ziel der Artenvielfalt, fördert den
Flächenverbrauch und verändert den Landschaftscharakter. Dies alles widerspricht dem Inhalt, der
Entwicklungspläne, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die biologische
Vielfalt zu sichern zu und stärken.*

*Hierbei verweise ich auch auf meine Mails an die Gemeindeverwaltung vom 14.07.2020, 16.07.2020
und 13.04.2023.*

*Zudem ginge bei der geplanten Nutzung durch das Bauunternehmen landwirtschaftlich genutztes
Grünland verloren. Wertvolles Grünfutter für Weidetiere auf diesen extensiv genutzten Flächen steht
dort dann nicht mehr zur Verfügung.*

Versiegelung und Hochwasser:

*Eine Forderung des REP ist, dass eine zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten ist, ja
es wird sogar ein Rückbau vorhandener versiegelter Flächen in Stücke purer Natur gefordert.*

*Mittlerweile machen dies immer mehr Gemeinden zur Auflage für Gärten, Vorgärten und
Hofeinfahren.*

*Der Klimawandel betrifft uns alle, und seine Auswirkungen werden zunehmen. Auch wir in Rüdenau
brauchen Flächen, die überschwemmt werden können und somit das Wasser vom Dorf weghalten.*

Gerade für Hochwasser müssen die Grünflächen entlang des Winnebachs erhalten bleiben.

Wir müssen diese Flächen naturbelassen erhalten, damit auch in den zukünftigen nasseren Wintermonaten und bei Starkregen das Wasser zurückgehalten werden kann!

Jedes Stück Natur wird dafür gebraucht!

Bereits jetzt sind die Wiesenflächen entlang des Winnebachs bei Starkregen und Dauerregen überschwemmt und halten durch ihre Saugfähigkeit das Wasser zurück. Somit konnte der Kanal die Wassermengen bisher meist fassen.

Nach der geplanten Änderung wird das Wasser bei Starkregen zunehmend über die Winnestraße fließen. Der Kanal wird das viele Wasser häufig nicht mehr komplett fassen können.

Zudem wird der Einlauf durch den von der Lagerfläche eingetragenen Schlamm und Schutt zunehmend verstopft werden.

Lärmbelastung:

Bereits jetzt ist die Lärmbelastung durch Maschinenlärm, Fahrzeuglärm, Lärm am Lagerplatz hoch. Die Anwohner der Baufirma und sogar alle Bewohner des gegenüberliegenden Hangs müssen bei einer Umwandlung in ein Mischgebiet mit weiterer Lärmbelastung rechnen. Der Schall wird zu den verschiedensten Tageszeiten und an allen Wochentagen zunehmen.

Bescheid des LRA vom 29.12.2021 an Firma Seyfried:

In diesem Bescheid ging es u.a. um folgende Forderungen:

Die Nutzung der Grundstücke mit Fl.Nr. 1507,1506,1507,1508 wurde untersagt.

Die Firma Seyfried muss die Schotterung beseitigen und den vor 2019 bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Das Regal auf dem Grundstück Fl.Nr. 1508 muss zurückgebaut werden.

Allerdings ist das Bauunternehmen keiner dieser Auflagen nachgekommen.

Stattdessen strebt die Firma eine nachträgliche Legalisierung sämtliche illegalen baulichen Veränderungen an.

Künftige Auflagen für alle Eigentümer:

Zusätzlich wird sich bei einer Änderung des Flächennutzungsplans auch der Bebauungsplan ändern. Dann kommen auf Eigentümer in diesem Bereich bei eigenen Baumaßnahmen massive Auflagen zur Bebauung, Hochwasserschutz u.a.

Kosten für alle Bürger:

Ein weiterer Punkt ist die Kostenbelastung, die auf alle Bürger zukommen wird. Denn sämtliche Kosten, die bereits jetzt und durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen – und auch alle Folgekosten, muss die Gemeinde tragen.

Das bedeutet, dass jeder Bürger (!) mit erhöhten Umlagen, Steuern belastet werden wird.

Alle Bürger - jeder von uns - muss dann die aufkommenden Kosten übernehmen, von denen nur eine einzelne Baufirma profitiert.

Welche Möglichkeiten bleiben für die Baufirma?

Wie in einem meiner früheren Schreiben an die Gemeindeverwaltung bereits vorgeschlagen, hätte das Bauunternehmen genügend Platz das zu realisieren, was in der Winnestraße umgesetzt werden soll. In der Flörstraße ist z.B. im Bebauungsplan „Langenäcker“ bereits ein Mischgebiet ausgewiesen.

Fazit:

Dies alles steht im Gegensatz zu dem, was diese Firma unter dem Deckmantel des wohlwollenden Entgegenkommens propagiert hat. (siehe u.a. Bürgerbegehren, Flugblatt, Gespräche)

Die von mir formulierten Eingabepunkte beziehen sich jeweils auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern und auf den Regionalen Entwicklungsplan, sowie auf die Baunutzungsverordnung.

All das wird Ihnen sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäten vorliegen und ist auch von allen interessierten Bürgern im Internet einzusehen.

In der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie auf den Seiten der Umweltverbände kommt der Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft, der

extensive Nutzung von Grünland und der lebenswerten und nachhaltigen Flächennutzung entscheidende Bedeutung zu.

Lebenswerte und nachhaltige Raumstrukturen müssen unser aller Ziel für die Zukunft sein!

Unsere gewählten Volksvertreter:

Bürgermeister und Gemeinderäte sind dem Gesetz und allen Bürgern verpflichtet. Sie sollen für das Wohl aller Bürger Sorge tragen und Gesetz und Recht in ihrer Gemeinde durchsetzen.

Diese geplante Unterstützung, ja sogar Kostenübernahme für eine einzelne Firma widerspricht den Verpflichtungen jedes einzelnen Mitglieds des Gemeinderats.

Die Flächennutzungsplanänderung müsste auch schon von daher (s.o.) dem Gewissen der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte widersprechen, da nicht das Allgemeinwohl, sondern ein „Einzelwohl“ unterstützt wird.

Hiermit lehne ich eine Änderung des Flächennutzungsplans ab.

Sie ist nicht nur nicht legitim, sondern ignoriert auch jeglichen Blick in die Zukunft unseres Dorfes. Das Gebiet Winnestraße muss Wohngebiet sein und nicht in ein Mischgebiet umgewandelt werden!

Stellungnahme der Verwaltung:

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzwand. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen.

Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 5 zur Kenntnis.
Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 6

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 25.11.2024:

STELLUNGNAHME: Ein Mischgebiet in der Winnestraße in Rüdenau?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es geht um die Vorgehensweise des Bauunternehmers in unserem idyllischen Dorf, der sich ungeachtet der Rechte der Nachbarn und der geltenden Gesetze immer weiter ausbreitet.

Jeder hier vor Ort weiß, dass dieser Bauunternehmer ohne jegliche Genehmigung und ohne Konsultation der Nachbarn oder der Baubehörde einen Bauhof mit Baustofflager in einem Wiesengebiet in Rüdenau errichtet hat. Dieses Vorgehen hat nicht nur für Ärger und Unmut unter uns Nachbarn gesorgt, sondern stellt auch einen klaren Verstoß gegen unsere Rechtsordnung dar. Wir leben in einem Rechtsstaat, in dem es wichtig ist, die geltenden Regeln und Gesetze zu respektieren!

Nunmehr versucht dieser Bauunternehmer, das Gebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Bei mittlerweile mehreren Bürgerbegehren ging er jedoch mit fragwürdigen Methoden vor, indem er je nach Bürger „individuell angepasste“ (und damit teilweise falsche) Informationen zur Sachlage verbreitet und seine langjährigen persönlichen Beziehungen im Dorf ausnutzt hat. Es ist bedauerlich zu sehen, auf welche unehrliche Art und Weise er versucht hat, die Mehrheit der Dorfbewohner für seine eigennützigen Pläne zu gewinnen; vor allem ohne Rücksicht auf die Meinungen und Rechte der Nachbarn und Anlieger seines zukünftigen Lagerplatzes zu nehmen.

Wie kann man es zulassen, dass ein beschauliches Dorf und die Rechte der Bewohner von diesem Bauunternehmer missachtet werden? Wir möchten daher für unsere Interessen und unsere Nachbarschaft eintreten. Wir haben das Recht, gehört zu werden und in Entscheidungen, die unser Dorf und unsere unmittelbare Wohnumgebung betreffen, einbezogen zu werden.

Die Gemeinde, und insbesondere die Gemeinderäte, sollten sorgfältig überlegen, ob man diesen Bauunternehmer mit seinem eigennützigen Vorhaben gewähren lässt. Viele Bürger haben sich von teilweise falschen Versprechungen und Täuschungen blenden lassen. Als Nachbarschaft halten wir aber zusammen und setzen ein deutliches Zeichen für unsere Werte und Rechte.

Es ist offensichtlich, welche möglichen Nachteile und Probleme mit der Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet einhergehen können. Die Nachbarn – und auch ehemalige, mittlerweile zurückgetretene Gemeinderäte - haben dazu schon mehrfach ihre Stellungnahmen abgegeben. Könnte dieser Bauunternehmer nicht nach einer Alternative suchen, die ihm auch zukünftig weiteres Firmenwachstum erlaubt; statt einer nachhaltigen Entwicklung unseres Dorfes entgegen zu stehen, die im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen aller Dorfbewohner steht?

Wir möchten betonen, dass wir diesen Brief nicht verfassen, um gegen den Fortschritt, gegen wirtschaftliches Wachstum oder die Entwicklung unseres Dorfes zu sein. Vielmehr geht es uns darum, dass wir als Nachbarn und unmittelbar betroffene Bewohner einbezogen werden und dass unsere Rechte gewahrt bleiben. Gemeinsam können wir eine positive Veränderung bewirken und

sicherstellen, dass unser Dorf auch in Zukunft ein Ort bleibt, in dem wir gerne wohnen und leben, und der von Harmonie und Zusammenhalt geprägt ist.

Unser Appell an Sie, liebe Gemeinderäte, als Vertreter ALLER Bürger:

Es sollten rationale und konstruktive Gedanken walten, um das langfristige Wohl unseres Dorfes als idyllische Wohngemeinde und die Rechte der Nachbarn auf Ihr Eigentum und Wohlbefinden zu schützen. Daher von unserer Seite ein klares und sehr vehementes „Nein“ zu einem Mischgebiet in der Winnestraße in Rüdenau!

Stellungnahme der Verwaltung:

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 6 zur Kenntnis.
Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 7

Eingang in der Verwaltung am 25.11.2024:

STELLUNGNAHME

anlässlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Die geplante Ausweisung als Mischgebiet führt zu Konflikten

Als ehemalige langjährige Gemeinderätin bin ich mit der Vorgehensweise der Bauleitplanung vertraut, und kenne die Grundsätze, die von Seiten der Gemeinde bei einer solchen Planung beachtet werden müssen.

Ein ganz wichtiger Grundsatz bei der Bauleitplanung ist die Konfliktvermeidung! Dies wird hier durch die Ausweisung eines Mischgebietes missachtet; im Gegenteil, es werden erst Konflikte geschaffen!

Durch die Ausweisung des Mischgebietes und die damit voraussichtlich verbundene nachträgliche Legalisierung des Lagerplatzes der Firma Seyfried Bau werden Wiesenflächen nun zu einem befestigten Lagerplatz, auf dem von Montag bis Samstag mit Lärm zu rechnen ist. Ich befürchte eine

starke Zunahme des Lärms durch An- und Abfahrten schwerer Fahrzeuge (beispielsweise Sand- und Kies- Anlieferungen), außerdem Lade- und Entladetätigkeiten sowie die bereits jetzt stattfindenden ständigen Rangiertätigkeiten sowohl auf dem Lagerplatz als auch im Wechsel zwischen Lagerplatz und Anwesen Winnestraße 16a. Dieser Lärm hat nicht nur Auswirkungen auf mein Anwesen, sondern in erster Linie auf alle direkt benachbarten Grundstücke; besonders aber auch auf die Anwesen am Sommerberg!

Die geplante Ausweisung als Mischgebiet verändert das Ortsbild

Rüdenau ist eine Gemeinde, die wunderschön eingebettet im Tal liegt. Wenn man - aus dem Wald kommend, egal aus welcher Richtung - auf die Gemeinde zu läuft, dann geht man zuerst über offene Wiesenflächen oder Streuobstwiesen, bevor man ins Dorf gelangt. Hier und da steht noch eine alte Feldscheune am Ortsrand; und genau eine solche Scheune steht auch am bisherigen Ortsrand in der Winnestraße.

Durch die geplante Ausweisung als Mischgebiet und den Ausbau dieses Ortsrandes zum Lagerplatz der Firma Seyfried Bau würde sich dieses wunderschöne idyllische Ortsbild zum negativen hin verändern: Statt einer historischen Feldscheune stünden dort künftig Hochregallager; zahllose Baumaschinen; mehrere Berge mit Sand und Kies und vieles mehr.

Es wird kein schönes Ortsbild geben, da ein solcher Lagerplatz ständig unaufgeräumt wirken wird!

Die im Lärmschutzgutachten empfohlene Lärmschutzwand von 4,50 Metern Höhe und 18 Metern Länge wird sich ebenfalls fürchterlich auf das Ortsbild auswirken!

Rüdenau ist bisher für Wanderer und E-Bike-Fahrer aus dem näheren Umkreis ein sehr beliebtes Ziel, vor allem auch seit Ausweisung des zertifizierten Rundwanderweges R1. Eine Ausweisung von Flächen für das Baugewerbe wirkt sich negativ auf die Attraktivität der Gemeinde aus!

Der geplante Lagerplatz verändert die Hochwassersituation

Die Reduzierung der Flächenversiegelung ist ständig in aller Munde. Gerade nach den Starkregenereignissen mit massiven Schäden in der jüngsten Vergangenheit (beispielsweise im Ahrtal; oder auch regional in Leidersbach) dürfte mittlerweile allseits bekannt sein, dass es vor allem wichtig ist, den Wasserrückhalt in der Fläche zu ermöglichen.

Sprich, möglichst viel Wasser soll zuallererst auf Wiesen oder in natürlichen Senken versickern oder stehen bleiben, bevor es über Kanäle oder kanalisierte Bachbette abfließt.

Wasser, das auf einer großen Wiesenfläche versickert, bringt keinen Kanaleinlauf zum Überlaufen!

Bereits heute sieht man im Bereich der illegal geschoteten Lagerfläche sehr, sehr deutlich, welche Wassermengen bei Regenfällen ursprünglich einmal von der dort vorhandenen Wiese aufgenommen worden sind. Bei jedem Regenschauer fließt verschmutztes Wasser vom Lagerplatz quer über die Winnestraße. Im Winter ist dies besonders gefährlich, wenn es durch dieses abfließende Wasser dann bei Frost noch zu Glatteisbildung kommt!

Dieses Wasser wäre auf einer intakten Wiesenfläche wie bisher vollständig versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt worden. Nun wird es stark verschmutzt abgeleitet und über den Abwasserkanal der Kläranlage zugeleitet, wo es der Allgemeinheit zusätzliche Kosten verursacht.

Die Ausweisung des Baugebietes schädigt die Artenvielfalt

Im Bereich des aktuell geplanten Mischgebietes sind einige gefährdete Schmetterlingsarten beheimatet: Laut Artenschutzgutachten insbesondere der „Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling“.

Im Sommer können jeden Abend Fledermäuse beobachtet werden.

Im Bereich der alten Feldscheune gab es auch schon überfahrene Feuersalamander, deswegen gehe ich davon aus, dass sich in diesem Bereich auch Feuersalamander angesiedelt haben (oder hatten? Vielleicht wurden sie durch die illegalen Baumaßnahmen auch schon getötet oder verdrängt?!?).

Die großen Wiesen in der Winnestraße sind außerdem Jagdgebiet von Mäusebussard und auch Rotmilan.

Durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ in Verbindung mit dem Lagerplatz der Firma Seyfried Bau wird sich der Lebensraum für all diese vorgenannten Tiere verändern, sie werden sich gestört fühlen und daher ihrer Lebensgrundlage beraubt!

Die Ausgleichsmaßnahmen verursachen hohe Folgekosten

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendigen Ausgleichsmaßnahmen verursachen enorm hohe Folgekosten!

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf der im Bebauungsplanentwurf mit „C EF“ gekennzeichneten Fläche bedeutet, dass VOR Beginn sämtlicher Baumaßnahmen im neuen Planungsgebiet zunächst dieses gemeindeeigene Grundstück entsprechend hergestellt werden muss: ein Gemüsegarten muss eingeebnet werden, und das gesamte Grundstück muss neu angelegt werden, als sogenannte „Extensivwiese“. Es müssen gezielt Pflanzen des „Großen Wiesenknopfes“ gepflanzt werden. Anschließend muss durch ein spezielles Umwelttechnisches Büro beobachtet werden, dass sich der „Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ auf dieser neu bepflanzten Fläche auch tatsächlich ansiedelt und sich dort auch etabliert, sprich die neue Wiese als dauerhaften neuen Lebensraum annimmt!

Die weitere Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 513 (Ausgleichsfläche A1) ist noch viel umfangreicher und für die Gemeinde Rüdenau mit ihren 2 Bauhofangestellten viel kosten- und aufwandsintensiver: Diese Wiese muss zuerst einmal aus der Bewirtschaftung genommen werden, sprich es dürfen auch keine Schafe mehr darauf weiden. Anschließend ist die Fläche ein erstes Mal im Juni/Juli und ein zweites Mal im September/Oktober zu mähen. Nach diesem zweiten Mähen im Herbst muss der Boden durch Eggen teilweise freigelegt werden, darauf wird dann eine im Bebauungsplanentwurf speziell zusammengestellte Wiesenkräutermischung eingesät und durch Walzen leicht in den Boden eingearbeitet. Danach muss die Fläche als Wirtschaftswiese mit 2 Schnitten pro Jahr behandelt werden: Die erste Mahd darf ab erster Juniwoche erfolgen, die zweite Mahd erst ab Mitte August. Das gesamte Gras muss ABGERÄUMT werden, es darf also nicht gemulcht werden! Auch eine Düngung ist in den ersten 5 Jahren nicht zulässig, erst danach kann alle 3 Jahre beispielsweise eine Festmistdüngung erfolgen. Das heißt, auch eine Beweidung mit Schafen ist dann frühestens wieder möglich, allerdings nur ANSTELLE des zweiten Schnittes!

Unser Bauhof ist für solche Aufgaben nicht ausgerüstet! Das mühsame Mähen und Abräumen des gesamten Mähgutes ist zeit- und kostenintensiv! Diese Kosten bleiben der Gemeinde jahrzehntelang erhalten, da sie diese Ausgleichswiese auch weiterhin im geforderten Pflegezustand erhalten muss!

Die Bauleitplanung ist eine reine Gefälligkeitsplanung

Die gesamte Planung des „Mischgebiets Winnestraße“ dient lediglich dazu, den illegal errichteten Lagerplatz der Firma Seyfried Bau nachträglich zu legalisieren und eventuell einen weiteren Ausbau dieser Lagerflächen vornehmen zu können.

Ein Mischgebiet ist weder von Seiten der Gemeinde noch von Seiten der Firma Seyfried Bau tatsächlich gewollt! Es ist lediglich „auf dem Papier“ die einzige Möglichkeit, ein Gewerbegrundstück „irgendwie“ in diesem Gebiet unter zu bringen, in dem bisher ausschließliche Wohnhäuser stehen. Es ist nicht möglich, ein Gewerbegebiet direkt gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet auszuweisen. Daher die Idee mit dem Mischgebiet. Und weil ein Mischgebiet niemals nur auf einem einzigen Grundstück ausgewiesen werden kann (weil dann keine „Durchmischung“ stattfinden kann), müssen die bereits bebauten Grundstücke mit in den Bebauungsplan einbezogen werden.

All dies dient nur dazu, die nachträgliche Legalisierung des Lagerplatzes zu erreichen!

Es ist von Seiten der Gemeinde nicht gewollt, dass sich hier andere Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Gemeinde Rüdenau bräuchte dringend eine Verjüngung ihrer Bevölkerung, außerdem Zuzug von jungen Erwachsenen, Familien mit Kindern, eben „Potential“ für die Zukunft!

Rüdenau ist bereits heute eine der ältesten Gemeinden in ganz Bayern. Vorausberechnungen des Bayrischen Landesamtes für Statistik (vgl. Anlage) zeigen für Rüdenau bis 2033 einen Bevölkerungsrückgang von 12 %; gleichzeitig eine weitere Zunahme des Durchschnittsalters auf dann sage und schreibe 51,6 Jahre! Der Anteil derjenigen Einwohner, die über 65 Jahre alt sind, wird im Jahr 2033 bei über 73 % liegen! Um auch weiterhin eine lebendige Gemeinde mit Angeboten für alle Generationen bleiben zu können, braucht es Konzepte, um den Zuzug von jungen Familien zu fördern.

Sprich es bräuchte auf jeden Fall bezahlbare Wohngrundstücke in unserer schönen Gemeinde. Die Ausweisung dieses geplanten Mischgebietes verhindert solchen zukünftig nötigen Wohnraum! Selbst wenn in Zukunft im Anschluss an den Lagerplatz ein weiteres Wohngebiet ausgewiesen werden sollte, dann ist aus Schallschutzgründen ein Mindestabstand zur gewerblichen Nutzung einzuhalten, wodurch mindestens 2 hochwertige Wohngrundstücke wegfallen! Diese potentielle Nutzung als Wohngebiet ist bisher auch im Flächennutzungsplan - zukunftsweisend - vorgesehen. Dies sollte auch so bleiben!

Gleichzeitig braucht es auch Ideen und Maßnahmen, um die aktuell hohe Wohnqualität in Rüdenau weiter hoch zu halten und sogar weiter zu steigern. Ruhiges Wohnen (ohne störenden Gewerbelärm!); gute Anbindung an das Zentrum Seehecke in Kleinheubach mit Supermärkten, Ärzten, Apotheke und vielem mehr; schnelle Erreichbarkeit des Raums Aschaffenburg und Frankfurt über die B 469: Rüdenau hat bereits einiges zu bieten. Diese Attraktivität muss erhalten bleiben!

Statt Gelder in ein Bauleitplanverfahren zu investieren, das unnötig ist, sollte die Gemeinde ihre knappen Finanzmittel in wichtigere Projekte investieren!

Gerichtsurteile sprechen gegen diese Bauleitplanung

Als besonders relevantes Urteil ist ein Urteil des VG Ansbach vom 22.02.2018 zu nennen: Dieses Urteil kommt zu dem Ergebnis, dass ..Lagerplätze (für das Baugewerbe) (...) nach der Einstufung der BauNVO wegen des ihnen typischerweise innewohnenden erheblichen Störpotentials regelmäßig nur im unbeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig“ sind.

In diesem Urteil des VG Ansbach geht es darum, dass ein Baubetrieb in zur Firma Seyfried Bau vergleichbarer Größenordnung einen Lagerplatz errichten möchte. Das Gericht kommt zu der Erkenntnis, dass es sich beim beschriebenen Bauunternehmen durch einen typischen störenden Gewerbebetrieb handelt, vor allem aufgrund des genannten Fuhrparks, der Lade- und Entladetätigkeiten und den notwendigen Rüstarbeiten vor allem zu Beginn und Ende der Arbeit. Es sei den Anwohnern nicht zumutbar, dass es genaue Vorgaben für das Bauunternehmen gäbe, wann der Lagerplatz genutzt werden darf, da solche zeitlichen Beschränkungen kaum überwachbar sind!

Wie sollen wir Anwohner denn die laut Schallschutzgutachten angegebene Betriebszeit von 30 Minuten Rangierbetrieb des Dieselstaplers überwachen? Sollen wir mit Kamera und Stoppuhr hinter dem Küchenfenster sitzen?!?

Insgesamt kommt das VG Ansbach in oben genanntem Urteil zum Schluss, dass sich „das streitgegenständliche Vorhaben „Lagerplatz für das Baugewerbe .. (...) bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise als unzweifelhaft unzulässig(...) und als mit der angrenzenden Wohnnutzung als unvereinbar.“

erweist. Besonders

„in Mischgebieten, in welchen gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung mit der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gleichwertig nebeneinanderstehen , ergibt sich für Gewerbebetriebe die Einschränkung, dass sie in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Emissionen wohnverträglich sein müssen. Hiervon kann - wie bereits dargelegt - bei dem streitgegenständlichen Vorhaben bei Annahme eines typischen Lagerplatzes für das Baugewerbe nicht ausgegangen werden.“

Weiterhin relevant ist ein Urteil des VG Regensburg vom 10.05.2022:

Auch dieses Urteil spricht die zeitlichen Beschränkungen im Betriebsablauf (z.B. hinsichtlich Stapler-/ Radladereinsatz) an, die „mit verhältnismäßigem Aufwand nicht zu kontrollieren“ seien. Es bestünden somit weiterhin „immissionsschutzfachliche Bedenken--.

Zitate aus diesem Urteil:

„Die Zulassung des Vorhabens ginge mit der Notwendigkeit einer ständigen Überwachung einher, welche nachbarlichen Grundstückseigentümern in einem faktischen Mischgebiet gerade nicht zugemutet werden soll--.

„Eine der BauNVO zugrunde liegende echte Konfliktschlichtung würde durch Zulassung des Betriebs bei gleichzeitigem Erlass umfangreicher Auflagen nicht stattfinden . Entsprechende Lärmschutzauflagen wären unter diesem Gesichtspunkt lediglich ein Feigenblatt zur Zulassung einer an sich unverträglichen Nutzung. Insgesamt stellt sich der Betrieb dahingehend dar, dass eine Verweisung der Nachbarschaft auf den Erlass von Auflagen in einem Genehmigungsbescheid für diese unzumutbar wäre, da Nachbarn ohne aufwändige Gutachten nichtfeststellen könnten, ob der Betrieb die zulässigen Lärmwerte einhält“.

Zusammenfassung

Aufgrund sämtlicher Gründe, die ich in den Kapiteln zuvor übersichtlich dargestellt habe, bin ich GEGEN eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Ich appelliere an dieser Stelle eindringlich an die Damen und Herren des aktuellen Rüdenauer Gemeinderates:

Bei eurem Amtsantritt habt ihr alle den folgenden Schwur abgelegt:

„ Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen.“

Nehmt euch diesen Schwur zu Herzen!

Recherchiert die Rechtsgrundlagen zum Thema Bauleitplanung und beachtet die Grundsätze und die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Schlagt die zitierten Urteile nach und sucht weitere Vergleichsurteile zu ähnlichen Sachlagen, die bereits von Gerichten behandelt wurden.

Behandeln alle vorgebrachten Bedenken und Einwände sorgfältig, denn auch sie kommen von Bürgern dieser Gemeinde, deren Vertreter ihr seid.

Rüdenau hat so viele größere Probleme zu lösen, und hat so wenig Geld dafür zur Verfügung. Feuerwehrhaus, Mehrzweckhalle, Überalterung, Wegzug junger Familien, usw...

Verschwendet keine wertvollen Steuergelder für unnötige und rechtlich nicht zulässige Gefälligkeitsplanungen, sondern packt die wirklich wichtigen Projekte an!

Stellungnahme der Verwaltung:

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen. Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Hochwasserschutz

Der Planbereich umfasst Teilflächen, die im Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens liegen. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg verwiesen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Lärmschutzmauer würde die Hochwassersituation negativ beeinflussen.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht

belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Entwässerung

Das auf Dachflächen und den privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zu-geleitet werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen. Die Verwaltung fordert im weiteren Bauleitplanverfahren ein Entwässerungskonzept des Grundstückseigentümers an.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 7 zur Kenntnis.
Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 8

Schreiben vom 20.11.2024, Eingang in der Verwaltung am 21.11.2024:

Stellungnahme und Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Winnestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ erhebe ich Einspruch.

Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (REP) stellt Rüdenau als eine Gemeinde des ländlichen Raumes im Odenwald dar. Als Strukturmaßnahme müssen deshalb die Aufgaben der Erholung Berücksichtigung finden. Deshalb sollte unser Rüdenau ein für Touristen attraktiver Erholungsort sein. Die Ausweisung dieses Mischgebietes wirkt sich daher negativ aus. Das Ortsbild wird verschandelt, wenn Wanderer oder Spaziergänger früher eine grüne Wiese vor Augen hatten, sehen sie dann einen Lagerplatz eines Baugewerbes mit der Lagerung von Steinen, Schutthaufen, Containern, Baumaschinen usw. Die Ansicht des Ortsrandes wird sich dadurch enorm verändern. Dies widerspricht somit im Sinne der Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Grünflächen des REP.

Angesichts der schwachen Finanzkraft unserer Gemeinde ist ein solches kostenintensives Bauleitverfahren mit der Ausweisung eines Mischgebietes und mit der dazu erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht konform mit den Vorgaben des REP. Unsere Gemeinde hat wichtigere Bauvorhaben zu stemmen, wie z.B. Turnhalle, Feuerwehrgerätehaus usw. Auch gilt zu Bedenken, dass die Pflege der ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit enormen Kosten für die Gemeinde verbunden sind.

Wenn der Flächennutzungsplan geändert wird und in der Winnestraße ein Mischgebiet entsteht, führt es dazu, dass unser bestes Bauland zerstört und nicht mehr bebaut werden kann. Bislang waren diese Grundstücke entlang der Winnestraße als Wohnbauflächen geplant. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird das Wohnen in gewohnter Weise dort nicht mehr möglich sein. Wohin soll die Zukunft in Rüdenau führen. Wir sollten jungen Familien ermöglichen Bauland zu erwerben um ein Eigenheim zu bauen. Dies alles wird nicht mehr möglich sein. Wir sind heute schon ein alterndes Dorf mit einem Altersdurchschnitt von 48,8 Jahren in den Gemeinden von Unterfranken. Dies ist keine gute Zukunft für unsere Gemeinde Rüdenau.

Ich frage mich, ob dieses Mischgebiet überhaupt erforderlich ist?

Nicht erforderlich ist eine Planung dann, wenn sie lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen. Hier handelt es sich um eine nicht erforderliche Gefälligkeitsplanung. Dem Plan liegt kein tragfähiges städtebauliches Konzept zugrunde. Das Mischgebiet wird ausschließlich errichtet um den illegal errichteten Lagerplatz nachträglich zu legalisieren. Es wird deutlich, dass die Ausweisung als Mischgebiet als taktischer Schachzug geplant ist, da ja an dieser Stelle die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht möglich wäre. Deshalb werden auch die Anwesen mit den Hausnummern 11, 13, 15, 17 und 19 mit einbezogen. Damit wird der Anschein eines Mischgebietes erweckt. Diese genannten Grundstücke befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet, die Wohnhäuser stehen dort schon über 70 Jahre und benötigen kein Mischgebiet.

Im Bereich der illegal geschotterten Lagerfläche zeigt sich heute schon deutlich, welche Wassermengen bei starken Regenfällen auf die Winnestraße fließen. Früher wurden diese Wasser von der Wiese aufgenommen. Die Wassermengen sind so groß, dass sie über die Winnestraße fließen und manchmal vom ersten Straßeneinlauf gar nicht komplett aufgenommen werden können. Erst im nächsten Einlauf sind sie dann verschwunden. Das stark verschmutzte Wasser wird über den Abwasserkanal zur Kläranlage geleitet und verursacht zusätzliche Kosten für die Gemeinde.

Die Ausweisung des „Mischgebietes Winnestraße“ kann natürlich auch für die angrenzenden Wohngebiete eine erhebliche Belästigung mit sich bringen. Ein Baugewerbe mit den typischen Emissionen widerspricht somit im Sinne des Schutzes vor Lärmbelästigung des REP. Was erfolgt, wenn die Ausweisung des Mischgebietes Erfolg hat, aber die Firma Seyfried-Bau dort nicht bleiben kann, weil sie ein wesentlich störender Gewerbebetrieb ist?

Dies alles könnte man sich sparen und Ärger und Zwietracht in unserem schönen Rüdenau vermeiden. Würde Stefan Müller mit seiner Seyfried GmbH den Lagerplatz auf seinem Anwesen in der Flörstraße legen. Direkt an seinem Firmensitz mit Büro und Wohnhaus in der Flörstraße ist genügend Platz um einen Lagerplatz zu schaffen und ein Mischgebiet ist dort bereits vorhanden.

Dies alles gilt es zu bedenken. Nicht ohne Grund hat der Gemeinderat mehrheitlich dieses Mischgebiet in der Winnestraße schon mal abgelehnt. Ein Grund war schon vorhanden. Zwar wird in verschiedenen Rundschreiben des Bürgerblocks lügenhaft behauptet, der Gemeinderat hätte ohne Grund das Mischgebiet abgelehnt, was aber nicht zutrifft. Der Grund war einfach der, dass für die Grundstücke und Wohnhäuser mit den Hausnummern 11 bis 19 kein Mischgebiet erforderlich ist und dieses Mischgebiet nur einer Person Vorteile verschafft. Erst nach einem zweiten Bürgerbegehren und einem Bürgerentscheid soll die Gemeinde gezwungen werden, das Bauleitplanverfahren neu zu starten und dieses Mischgebiet auszuweisen, nur damit ein illegal errichteter Lagerplatz im Nachhinein legalisiert werden soll. Hierin zeigt sich, dass dies eine reine Gefälligkeitsplanung handelt. Dies kann und darf so nicht sein.

Genau dies war der Grund, weil ich mein Amt als Gemeinderate niedergelegt habe. Ich habe einen Schwur geleistet, die Gesetze zu beachten und Schaden von unserer Gemeinde abzuwenden. Ich möchte mich nicht durch einen Bürgerentscheid zwingen lassen für etwas zuzustimmen, was ich mit meinem Gewissen nicht vereinbaren kann. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes in der Winnestraße erfährt unsere Gemeinde Rüdenau nichts Gutes. Es wird von unserer Gemeinde kein Schaden abgewendet, sondern es wird unserer Gemeinde Rüdenau ein enormer Schaden zugefügt.

Aber nicht nur unserer Gemeinde wird ein Schaden zugefügt, weil sie z.B. ihr bestes Baugebiet verliert, sondern auch Mitbürger kommen zu Schaden.

Insbesondere erleidet mein persönliches Anwesen einen enormen Wertverlust. Wer möchte denn einen Bauplatz erwerben, wenn er jeden Tag einen Lagerplatz vor Augen hat und Lärm und Staub ertragen muss. Mein Enkel würde gerne den Bauplatz gegenüber diesem illegalen Lagerplatz nutzen um ein Wohnhaus zu errichten jedoch stört ihn der Blick auf diesen Lagerplatz und dies vielleicht sein Leben lang. Deshalb wird er dort nicht bauen. Außerdem setzt dieser Lagerplatz enorme Emissionen frei.

Muss denn die Gemeinde die angegebenen Betriebszeiten kontrollieren oder vertraut man einfach dem Bauunternehmer?

Sehr viele Einzelheiten sind zu überdenken und zu prüfen um zu einem Ergebnis zu kommen mit dem alle, aber auch wirklich alle zufrieden sind und wieder Ruhe und Vernunft in unser Rüdenau einkehrt.

Stellungnahme der Verwaltung

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Der Regionalplan Region Bayerischer Unterrhein (REP) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP). Die formulierten Ziele und Grundsätze gelten als Leitlinien für die Bauleitplanung. Die Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes und durch Festsetzungen von Pflanzgeboten, u.a. zur Ortsrandeingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum sowie durch Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll durch Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge Rechnung getragen werden.

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzmauer. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.

An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen. Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Hochwasserschutz

Der Planbereich umfasst Teilflächen, die im Überschwemmungsgebiet des Winnegrabens liegen. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg verwiesen.

Weitere wasserrechtliche Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Lärmschutzmauer würde die Hochwassersituation negativ beeinflussen.

Versiegelung

Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Entwässerung

Das auf Dachflächen und den privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser sollte nicht der öffentlichen Kanalisation zu-geleitet werden. Zu prüfen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen. Die Verwaltung fordert im weiteren Bauleitplanverfahren ein Entwässerungskonzept des Grundstückseigentümers an.

Beschluss:

**Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 8 zur Kenntnis.
Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.**

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 9

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 29.11.2024:

Stellungnahme anlässlich der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Absatz 1 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Absatz 1 BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Thematik möchten wir als Anlieger unbedingt Stellung nehmen.

Vorab möchten wir zur Kenntnis geben, dass wir entschieden gegen die Umsetzung der geplanten Vorhaben sind.

Bebauungsplan „Mischgebiet Winnestraße“ + Bau- und Nutzungsvorhaben der Fa. Seyfried

Wir sind entschieden gegen das „Mischgebiet“ Winnestraße, da es die Erweiterung der Fa. Seyfried als Lagerplatz mit sich zieht. Und Beides ist in vielerlei Hinsicht zu unserem Nachteil. Aber auch Nachteile, die sich für die Bevölkerung der Gemeinde Rüdenau und die Natur ergeben, sind für uns maßgeblich.

Unsere Sichtweise bzw. Argumente

1) Mischgebiet mit seinen negativen Konsequenzen

1.1 Wir sehen keine Notwendigkeit, den zur Debatte stehenden Bebauungsplan zu realisieren. Zum einen sind es erhebliche finanzielle Kosten und ebenso sind erhebliche Folgekosten zu erwarten,

die die Gemeinde tragen müsste; zum anderen besteht für diese Maßnahme nur ein einziger Anlass (sh. Pkt.3)

Ebenso sind wir nicht gewillt, dass unsere Anwesen und unsere Immobilien einer Wertminderung ausgesetzt sind bzw. diese bei Umsetzung erfahren würden.

1.2 Zudem würden wir und alle anderen Anwohner bei baulichen Veränderungen an unseren bestehenden Immobilien bzw. auf den Grundstücken unverhältnismäßige Auflagen erfüllen

müssen. Welche in dieser Form in keiner Weise vergleichbar sind mit Auflagen im restlichen Ort. Dies enorme Einschränkung sehen wir, als Anwohner, bei geändertem Bebauungsplan auf uns zukommen. Daher NEIN zum Bebauungsplan Mischgebiet.

2) Alternative

2.1 Vielmehr sollte ein Ansinnen in Richtung Bebauungsplan WOHNGEBIET für den betreffenden Bereich angestrebt werden.

Somit wäre es eine Ortsverträgliche, Anwohner verträgliche und Umwelt verträgliche Haltung, dass im Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet, das zur Debatte stehende Gebiet, ein Wohngebiet werden muss. UND KEIN BAUGEWERBE MIT WOHNGEBIET!!!

3) Gefälligkeitsplanung

3.1 Die Winnestraße künftig als Mischgebiet auszuweisen dient einzig und allein den Bedürfnissen der Baufirma Seyfried.

Deren Ziel es ist, ihre neuen bzw. erweiterten Bau - und Nutzungspläne umsetzen zu können.

3.2 Und was noch viel schlimmer ist - auf diesem Wege würde dann gleichzeitig das, seit ca. 15 Jahren, bestehende, ILLEGAL gebaute und seitdem benutzte Areal legalisiert werden.

3.3 Nach unserem Wissensstand entspricht es nicht den Gesetzesvorlagen und der Fürsorgepflicht der Gemeindevertreter, wenn nur aufgrund des Wunsches einer einzigen Person bzw. Firma diese Möglichkeit (Mischgebiet) gewährleistet wird. Dies ist aber der Fall, wenn das Mischgebiet direkt hinter der von Fa. Seyfried benötigten Fläche zu Ende ist. lt. der Aussage von Stefan Müller endet das Mischgebiet hinter seiner Markierung. sh. Fotos im Anhang

4) Persönliche Aspekte

4.1 Wir, als direkte Anlieger, fühlen uns schon seit der Nutzung des illegalen Areals belästigt von Lärm, Abgasen und dem optischen Bild. Wir gingen immer davon aus, dass dieses Areal legal und genehmigt ist. Daher haben wir noch nie Einwände erhoben. Erst mit der Erweiterung der Fläche vor wenigen Jahren, bekamen wir Kenntnis von der Situation.

4.2 Die zu erwartenden, sprich neuen, Bau - und Nutzungsmaßnahmen werden unsere Lebensqualität weiterhin und in noch höherem Maße negativ beeinflussen.

5. Natur, Umwelt und Kosten

5.1 Der Verlust des Grünlandes sollte dringend vermieden werden!!

5.2 Die immer mehr schwindende Wiesenfläche vertreibt natürlich auch dort beheimatete Tierarten. z.B. den Schmetterling, den Lurch. Dies wird der Haltung der heutigen Zeit nicht mehr gerecht.

5.3 Wohl wissend, dass Ausgleichsflächen geschaffen werden müssten, stellt sich die Frage: wie viel Geld nimmt die Gemeinde noch in die Hand, um der Fa. Seyfried gefällig zu sein? Ausgleichsflächen müssen artgerecht gepflegt werden (z.B. mähen mit der Sense). Die Pflege obliegt der Gemeinde, über Jahrzehnte hinweg, und deren Geldern. Gelder, die dringend für Unerlässliches gebraucht würden. Unterm Strich zahlen wir Bürger. Auch wir. Das nenne ich dann wirklich Sarkasmus.

5.4 Zudem zieht die Versiegelung weitere Probleme hinter sich her. Die Niederschläge können nicht mehr aufgenommen werden. Wie bereits jetzt, wird dann noch mehr verschmutztes Wasser die Winnestraße entlanglaufen, wenn es regnet. Denn schon jetzt verschmutzt das, vom Lagerplatz der Fa. Seyfried ablaufende Wasser, die Straße erheblich. Ob die Kanalisation dies auf Dauer bewältigt, bleibt abzuwarten.
Und wie wird es, wenn mal Starkregen kommt? Wie viel Schlamm kann bewältigt werden? Die Gullys sind schnell voll. Keller und Garagen auch....

5.5 Die Struktur und Arbeitsweise eines Lagerplatzes einer Baufirma finde ich inakzeptabel für das Ortsbild und die Anwohner. Es wertet Rüdenau, auch in Hinsicht auf den Tourismus, ab. Und wir müssen wahrlich froh sein, wenn Urlauber oder Erholungssuchende den Weg nach Rüdenau einschlagen. Oder noch viel mehr müssten wir alles tun, um Rüdenau an Attraktivität gewinnen zu lassen, um so vielleicht neue Familien bzw. Menschen dazu zu bewegen, nach Rüdenau zu kommen.

5.6 Leerstand von Immobilien und dem entgegen wirken wäre auch ein wichtiges Thema

6) Störfaktoren

6.1 WIR kennen aus der Vergangenheit die erheblich störenden, belästigenden Faktoren von Lärm und Abgasen.

6.2 Lärm besagt den Fahrzeuginhalt insbesondere von Lastern, Radladern, Staplern, Traktoren mit Anhängern, PKWs mit Anhängern usw.

6.3 Arbeitslärm ist das Be- und Entladen von Baustoffen insbes. Kies und große Steine und die typischen Tätigkeiten eines Bauunternehmens. sh. Fotos bei Windstille im Anhang Abgase entstehen bei allen Be- und Entladearbeiten, da diese bei laufenden Motoren der Fahrzeuge stattfinden.

6.4 Staub und Abgase ziehen wiederholt in unser Haus. Denn wir können nicht immer realisieren, wann das Areal benutzt wird. Im Sommer sind unsere Fenster sehr oft gekippt bzw. geöffnet und somit sind die Wege offen für die Abgase, Staub etc.
Diesen gesundheitsschädigenden Einflüssen wollen wir nicht länger und künftig nicht mehr ausgesetzt sein.

6.5 Auch Erschütterungen sind im Haus zu spüren, wenn große Steine abgeladen werden. Dass die Bausubstanz unseres Hauses irgendwann davon Schaden nimmt, ist unsere große Sorge.

6.6 Die Nutzungszeiten des Areals sind unterschiedlich und nicht klar strukturiert. Auch an Wochenenden, insbesondere samstags finden Tätigkeiten statt. Wann endlich „Ruhe einkehrt“ können wir nie wissen.
Es gibt zu viele Unwägbarkeiten. Neue Maschinen, neue Fahrzeuge bedeutet andere Emissionen. Die zeitliche Nutzungsdauer ist nicht überprüfbar.

7) Bedenken

7.1 Wie die Zukunft des Unternehmens aussehen wird, kann heute noch nicht abgesehen werden. Ein junger Geschäftsführer, der das Unternehmen mit Sicherheit voranbringen möchte, spricht u.U.

für eine Vergrößerung des Unternehmens und somit für erweiterte Tätigkeiten. Sprich steigende Belastungen

*7.2 Was wird, wenn H. Müller das Unternehmen irgendwann aufgibt?
Kann der Lagerplatz und das Areal dann verkauft, vermietet, verpachtet werden an ein anderes Unternehmen? Womit müssen wir dann rechnen? Noch mehr belästigende Faktoren?*

*7.3 Die Argumentation für das Nutzungsvorhaben der Fa. Seyfried bezieht sich stets darauf, dass das Unternehmen, welches hier seit über 70 Jahren ansässig ist, im Dorf bleiben soll. Zum Vorteil für das Unternehmen, die Bürger und die Gemeinde.
Mit einem Unternehmenswechsel wäre dies ja dann hinfällig.
Wird das Areal dann Rückgebaut und wieder Grünfläche entstehen?*

8) Alternativ Möglichkeit

*8.1 Wir beharren auf unserer Meinung, dass H. Müller mit einer Betriebsfläche, z.B. in einem ausgewiesenen Industriegebiet (z.B. Kleinheubach) auch agieren könnte.
Ja, es kämen Kosten auf ihn zu.
Ja, es gäbe Flächen, die genau dafür vorgesehen und bereitgestellt sind. Nein, es müsste kein Grünland versiegelt werden.
Nein, es müsste kein mühevoller, komplizierter, kostenintensiver Weg gegangen werden, um Unrecht in Recht zu wandeln.*

9) Fazit

Unser Statement besagt unmissverständlich:

"NEIN zum Bebauungsplan Mischgebiet Winnestraße." "NEIN zum Bauvorhaben des Lagerplatzes der Fa. Seyfried."

Stellungnahme der Verwaltung:

Immissionen

Der Schutz vor Immissionen ist gewährleistet, wenn die Gutachten „Schallimmissionsprognose Analgenlärm“ vom 18.10.2022 und die „Untersuchung der Staubimmissionen durch den Betrieb des Lagerplatzes“ vom 30.03.2023 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG beachtet werden. Die Gutachten empfehlen u. a. eine Errichtung einer Lärmschutzwand. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Bedingung für den Betrieb der Lagerfläche aufzunehmen und verbindlich zu regeln.
An Werktagen (Montag bis Samstag) gelten andere Lärmrichtwerte als an Sonn- und Feiertagen. Die genaue werktägliche Betriebszeit wird in der Baugenehmigung auf Grundlage der vorliegenden Gutachten festgelegt.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bauleitplanung zum Mischgebiet Winnestraße war Ziel des Bürgerentscheids. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände des Bauunternehmens, sondern auch die angrenzenden Grundstücke bis zur Einmündung des Windenschlagweges beinhalten. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist erforderlich, um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Bürgerentscheid von der Gemeinde Rüdenau getragen.

Ausgleichsflächen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Es ist vorgesehen, aus einer mäßig extensiv genutzten artenarme Grünlandfläche zu einer extensiv genutzten artenreichen Grünlandfläche zu entwickeln. Für den Wegfall einer artenreichen Mähwiese ist eine Intensivwiese zu

extensivieren bzw. neu anzulegen. Die bestehenden Wiesenflächen mit Biotopcharakter Flst. 1503, 1504, 1506 bleiben erhalten und wurden im Umweltbericht und bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bürgerentscheid wurde festgelegt, dass die Kosten für die Bauleitplanung – und damit auch die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche – von der Gemeinde Rüdenau zu tragen sind.

Wertverlust der Grundstücke

Ein Wertverlust der Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf die Grundstückspreise am Markt sind nicht vorhersehbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat Rüdenau nimmt die Stellungnahme Nr. 9 zur Kenntnis.

Im Übrigen wird am bestehenden Bebauungsplanentwurf festgehalten.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

Stellungnahme Nr. 10

Eingang in der Verwaltung per E-Mail am 29.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Winnestraße“ in Rüdenau abgeben.

Meine Anliegen betreffen ausschließlich den Bereich MI1 und den Lagerplatz.

Erweiterungen bzw. Ergänzungen für den B-Plan:

- 1. Pultdächer mit einer Dachneigung von 2 Grad bis 20 Grad.*
- 2. Es wird für Flachdächer keine Dachbegrünung vorgeschrieben.*
- 3. Es sind keine Solaranlagen vorgeschrieben.*
- 4. Das Baufeld wird wie im beiliegenden Plan (Anlage) erweitert (grüne Linie mit orangefarbener Schraffierung), um flexibler mit den Standorten der Gebäude zu sein.*
- 5. Pflaster für Einfahrt und Stellplätze am Lagerplatz mit 1,5 % Fugenanteil.*
- 6. Auf Lagerplatz gesamte Fläche mit Mineralschotter befestigt.*
- 7. Für Gebäude usw., die B-Plan konform sind, ist ein Freistellungsverfahren zur Genehmigung möglich.*
- 8. Das Dach- und Oberflächenwasser kann direkt in den Winnegraben eingeleitet werden.*
- 9. Zisterne ist empfohlen aber nicht verpflichtend einzubauen.*
- 10. So lange das Grundstück Fl. Nr. 1213/15 nicht bebaut ist, müssen die Immissionsschutzvorgaben für den Bereich lt. Gutachten der Fa. Wölfel nicht umgesetzt werden.*
- 11. Geschosshöhe Vollgeschoß von 6,0 auf 6,50 m erhöhen.*

Weiter Anmerkungen:

Die ursprüngliche Immissionsschutz-Berechnung der Fa. Wölfel, die ich in Auftrag gegeben hatte, ergab bei einer erweiterten Nutzungsdauer eine Mauerhöhe von 3,0 m an der Straße. Im aktuellen Gutachten ist die Mauerhöhe mit 4,50 m angegeben mit den gleichen Vorraussetzungen. Das bitte ich zu überprüfen.

Ich habe Herrn Kaiser vom Büro ÖAW in Würzburg einige Grundstücke von mir für die benötigten Ausgleichsflächen genannt. Lt. seiner Aussage waren 2 Grundstücke davon tauglich. Jetzt ist ein Grundstück von der Gemeinde als Ausgleichsfläche dafür ausgewiesen. Wie kam es dazu?

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Pultdächer mit entsprechender Dachneigung können im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.
2. Ob eine Dachbegrünung festgesetzt wird, entscheidet der Gemeinderat.
3. Für neue Gewerbe- und Industriegebäude gilt gem. Art. 44a Abs. 4 BayBO eine Solarpflicht. Dazu gehören auch Lagerhallen.
4. Der Erweiterung des Baufelds kann nicht entsprochen werden, da das Immissionsgutachten nur den aktuellen Lagerplatz umfasst.
5. Gemäß Bebauungsplanentwurf ist die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Pflaster mit einem Fugenanteil von 1,5% erfüllt diese Vorgaben.
6. Mineralschotter zählt ebenfalls zu den wasserdurchlässigen Materialien. Es muss gewährleistet sein, dass kein schadstoffbelastetes Wasser in den öffentlichen Kanal / Graben fließt. Es ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.
7. Eine Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.
8. Für die Einleitung von Dach- und Oberflächenwasser in den Winnegraben ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Es muss gewährleistet sein, dass kein schadstoffbelastetes Wasser eingeleitet wird. Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil1: Planung, Bau, Betrieb" bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdischen Gewässer (TREN OG) und das Arbeitsblatt DWA-A102.
9. Auf den möglichen Bau von Zisternen wird hingewiesen.
10. Die Immissionsschutzvorgaben sind ungeachtet einer Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1213/15 jederzeit einzuhalten.
11. Die Höhe eines Vollgeschosses kann auf 6,5 m festgesetzt werden.

Beratung:

Stellungnahme 10:

Im Rahmen der Beratung äußert Herr Tom Herkert Bedenken hinsichtlich der vorgeschlagenen Regelung. Er weist darauf hin, dass diese das Ortsbild negativ beeinflussen würde und spricht sich daher gegen die Aufnahme in den Bebauungsplan aus. Seiner Ansicht nach sollte die Stellungnahme abgelehnt werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Hauptdächer künftig eine Dachneigung von über 20 Grad nicht mehr aufweisen dürfen. Trotz dieser Einschränkung sei die Umsetzung von Dachbegrünung weiterhin möglich. Auch eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Begrünung sei grundsätzlich machbar.

Frau Anja Mühling fragt nach der Möglichkeit einer anteiligen Begrünung. Frau Richter bestätigt, dass dies technisch und planerisch umsetzbar sei. Herr Herkert betont in diesem Zusammenhang, dass die Dachbegrünung im Vordergrund stehen sollte.

Beschluss:

- 1.u. 2. Der Gemeinderat Rüdenau beschließt, dass Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 2 bis 46 Grad zugelassen werden. Bei einer Dachneigung unter 20 Grad ist die Fläche zu begrünen.**

Einstimmig beschlossen

5. Der Gemeinderat Rüdenau stimmt dem Grundsatz zu, dass die Bodenversiegelung gemäß Bebauungsplanentwurf auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Für gering beanspruchte Flächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 1,5 % wird als ausreichend versickerungsfähig anerkannt.

Einstimmig beschlossen

6. Der Gemeinderat Rüdenau erkennt Mineralschotter als wasserdurchlässiges Material an. Bei der Verwendung ist sicherzustellen, dass kein schadstoffbelastetes Wasser in öffentliche Gewässer oder Kanäle eingeleitet wird. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

Einstimmig beschlossen

8. Der Gemeinderat stellt fest, dass für die Einleitung von Dach- und Oberflächenwasser in den Winnegraben eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Es ist sicherzustellen, dass kein schadstoffbelastetes Wasser eingeleitet wird.

Einstimmig beschlossen

9. Der Gemeinderat spricht sich dafür aus, im Bebauungsplan auf die Möglichkeit des Baus von Zisternen zur Niederschlagswassernutzung hinzuweisen.

Einstimmig beschlossen

11. Der Gemeinderat beschließt, die Höhe eines Vollgeschosses im Bebauungsplan mit maximal 6,5 Metern festzusetzen.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gemeinderat Tom Herkert stimmt gegen den Beschluss.

6 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Es werden folgende nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntgegeben:

- Der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 08.04.2025 wurde zugestimmt.
- Dem Verwaltungshaushalt wird in der vorgelegten Form zugestimmt. Dem Stellenplan wird zugestimmt.
- Der Gemeinderat Rüdenau stimmt der vorgelegten Investitionsplanung 2025 zu.

7 Anfragen

7.1 Fahrradweg in Rüdenau

Frau Anja Mühling stellt die Frage, warum der bestehende Fahrradweg in der Kleinheubacher Straße nicht genutzt werde, und weist darauf hin, dass es in Rüdenau einen solchen gibt. Sie regt an, diese Information im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Herr Tom Herkert ergänzt, dass in diesem Zusammenhang auch nochmals an den erforderlichen Seitenabstand beim Überholen von Radfahrern erinnert werden sollte – außerorts 2 Meter, innerorts 1,5 Meter.

8 Informationen

8.1 Waldbegehung

Bürgermeister Farrenkopf informiert, dass am 29.06.2025 von 09:00 Uhr bis ca. 12:00 Uhr eine Waldbegehung mit Frau Verena Wieser stattfinden wird.

Ende der öffentlichen Sitzung.

F. d. R.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Marie Euteneuer
Verwaltungsangestellte

Christof Farrenkopf
Erster Bürgermeister