



**Stadt Miltenberg**  
Landkreis Miltenberg

**Änderung des Bebauungsplans**  
**"Setzgasse/Unterer Steigeweg"**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 20. März 2024



PLANER FM

FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **Anlass**

#### **1. Bestand und Planung**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Verfahren

#### **4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**

- 4.1 Naturschutzfachlicher Beitrag
- 4.2 Schalltechnische Machbarkeitsstudie
- 4.3 Baugrundgutachten Schadstoffe

#### **5. Verkehr**

- 5.1 Motorisierter Individualverkehr
- 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.3 Ruhender Verkehr
- 5.4 Geh- und Radwege

#### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.3 Sonstige Versorgungsleitungen

#### **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Geh- und Leitungsrechte
- 7.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
- 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.8 Dächer
- 7.9 Dachaufbauten
- 7.10 Einfriedungen
- 7.11 Abstandsflächen
- 7.12 Grundstücksgrößen

#### **8. Flächenbilanz**

#### **9. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **10. Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **11. Anlagen**

## Anlass

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Setzgasse/Unterer Steigeweg“. Die Urfassung des Bauleitplans stammt aus dem Jahr 1969 und weist die überwiegenden Flächen als Allgemeine Wohngebiete aus. Lediglich drei größere Areale am nordwestlichen Rand sind als Mischgebiete festgelegt. Die drei Teilflächen liegen an der Eichenbühler Straße, die zu dem damaligen Zeitpunkt noch als Staatsstraße St 2309 dem überörtlichen Verkehr gewidmet war. Nach dem Bau der Ortsumgehung (Erfstalstraße) wurde sie zu einer Gemeindestraße zurückgestuft.

Die drei Areale setzen sich jeweils aus einer Mischung von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben zusammen, wobei sich die Gewerbebetriebe überwiegend zur Eichenbühler Straße orientieren.

Seit einigen Jahren verstärkt sich jedoch die Tendenz, dass die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, da sich die Gewerbebetriebe flächenmäßig nicht erweitern können und durch die benachbarte Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sind. Auf der anderen Seite hat sich durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs das Wohnumfeld entlang der Eichenbühler Straße erheblich aufgewertet.

Im mittleren der drei Teilflächen bestehen aktuell konkrete Planungsabsichten auf einem größeren Gewerbegrundstück die gewerbliche Nutzung aufzugeben und stattdessen eine Wohnbebauung zu realisieren.

Da sich Mischgebiete jedoch dadurch auszeichnen, dass die gewerbliche und die Wohnnutzung gleichwertig nebeneinander steht, wird sich das Zusammensetzungsverhältnis entscheidend verschieben, sodass die Festsetzung „Mischgebiet“ in Teilbereichen aufgegeben werden muss.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sind somit u.a. Festsetzungen zur Gebietsart zu treffen, die die bestehende Wohnbebauung und den verbleibenden Gewerbebetrieb ebenso berücksichtigen wie die geplante Neubebauung.

Eichenbühler Straße



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Stadt Miltenberg ist sich des Wandels bewusst und will ihn zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums unterstützen, indem sie beabsichtigt den Bebauungsplan „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ je nach Anforderung anzupassen. In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 23.11.2022 sowie ergänzend vom 26.07.2023 beschlossen den Bebauungsplan „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ im Bereich zwischen Ludwig-, Duxer-, Friedhof- und Eichenbühler Straße zu ändern.

## Bestand und Planung

### 1.1 Bestand

Das Plangebiet teilt sich in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche auf. Die Duxer- und die Ludwigstraße ist ausschließlich wohnbaulich geprägt, entlang der Friedhof- und der Eichenbühler Straße befinden sich vereinzelt Gewerbebetriebe.



Friedhofstraße 9



Duxerstraße 9

Entlang der Duxerstraße stehen drei 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser giebelständig zur Straße. Zwischen den Gebäuden schirmen Mehrfachgaragen die dahinterliegenden Gartengrundstücke vor dem Fahrzeugverkehr ab und schaffen dadurch ruhige Freibereiche.



Ludwigstraße 12



Ludwigstraße 10 bis 4

Die Bebauung entlang der Ludwigstraße setzt sich aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zusammen. Diese stehen überwiegend traufständig zur Straße.



Eichenbühler Straße 39



Eichenbühler Straße 43 bis 51

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Straßenseite an der Eichenbühler Straße wird durch eine qualitätvolle Reihung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit überwiegend steilen traufständig zur Straße stehende Dächern begrenzt. Lediglich das in den letzten Jahren errichtete Mehrfamilienwohnhaus Nr. 39 weicht mit einem flach geneigten Pultdach von der einheitlichen Dachform ab, fügt sich aber ansonsten harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich die Hausnummer 72 straßenraumprägend. Auf dem Gelände des zur Disposition stehenden BayWa-Geländes befindet sich neben zurückgesetzten ein- bis zweigeschossigen Gewerbehallen eine Tankstelle.



Eichenbühler Straße 72



Eichenbühler Straße 68a

Die Friedhofstraße weist eine heterogene Straßenrandbebauung auf. Eine räumliche Fassung besteht nur punktuell durch die Haus-Nrn. 3, 8, 9 und 12. Ansonsten prägen Grundstückseinfahrten oder Lagerflächen das Straßenbild.



Friedhofstraße 3



Friedhofstraße 7

## 1.2 Planung

### 1.2.1 Mischgebiete 1 und 3

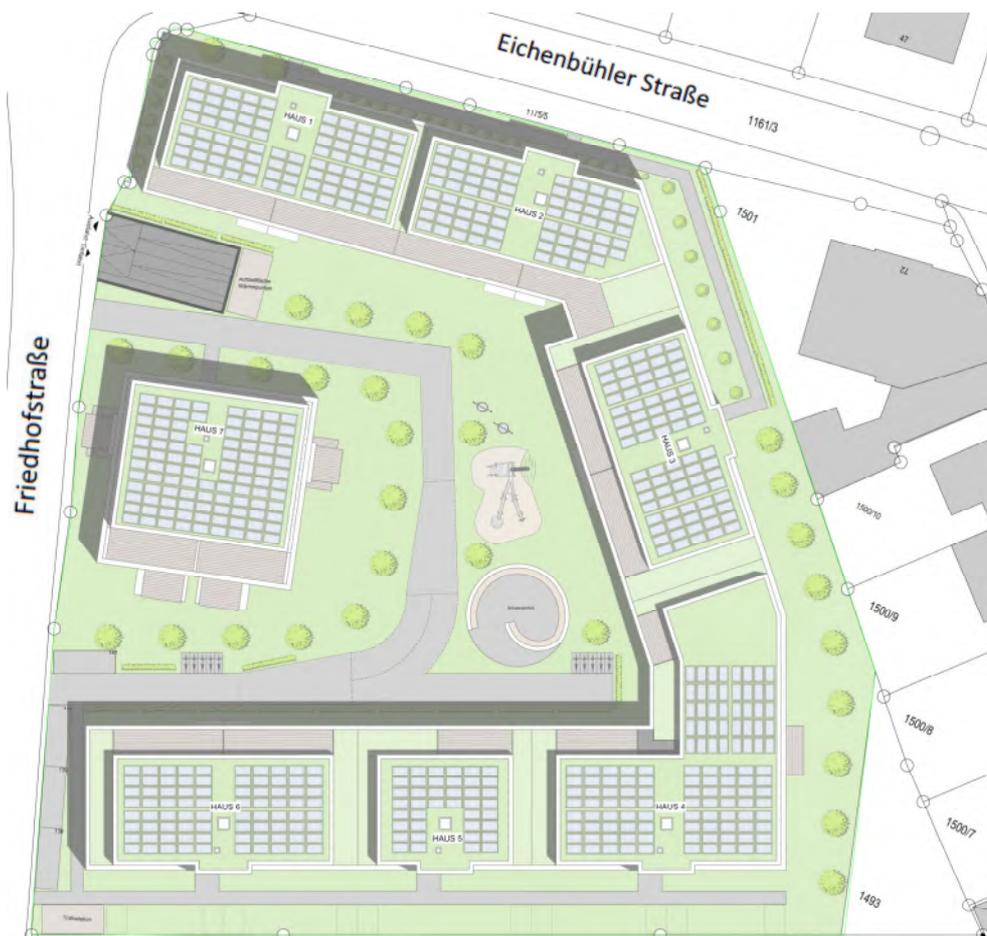
Auf dem ehemaligen BayWA-Gelände sollen nach Abbruch aller Gebäude 95 Wohnungen entstehen. Geplant ist ein u-förmig ausgebildeter Baukörper, der sich mit seiner offenen Seite zur Friedhofstraße orientiert. Die räumliche Schließung des Straßenraums bildet ein Solitärgebäude.

Die Wohngebäude werden dreigeschossig ausgebildet. Oberhalb der 2. Obergeschosses wird darüber hinaus ein Staffelgeschoss angeordnet, das in Einzelbaukörper gegliedert ist und zu einzelnen Seiten von den darunterliegenden Fassaden zurückspringt, um die Einbindung in die umgebende Bebauung herzustellen.

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze werden fast ausnahmslos in der Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Abfahrt befindet sich an der Friedhofstraße. Aktuell sind in der Tiefgarage 142 Einstellplätze geplant. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Zahl bei Bedarf zu erhöhen, da die Parkstände ausreichende Abmessungen für zusätzliche Parkklifte aufweisen. Des Weiteren werden für Besucher, Handwerker und Lieferdienste vier Stellplätze ebenerdig angeboten.

Um eine größtmögliche freiräumliche Qualität zu erzielen, wird die Tiefgarage mit einem 40 cm starken Substrataufbau versehen, die eine Bepflanzung mit kleinen Bäumen und Sträuchern ermöglicht. Die Begrünung wird auch die kleinklimatischen Bedingungen des Umfeldes, das derzeit durch einen Gewerbebetrieb, dessen Grundstück zu 100% versiegelt ist, deutlich verbessern. Hierzu wird auch die extensive Dachbegrünung beitragen.

Änderung „Setzgasse/Unterer Steigeweg“



Lageplan, Architektur-Atelier Christ



Vogelperspektive von der Eichenbühler Straße, Architektur-Atelier Christ

### 1.2.2 Mischgebiet 2

Der Eigentümer auf dem Anwesen Friedhofstraße 7 möchte seinen Steinmetzbetrieb weiterführen. Auch eine zeitliche Befristung der gewerblichen Nutzung ist nicht gewünscht. Insofern wird der Betrieb in seinem Bestand gesichert. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der umgebenden Wohnbebauung (Bestand und Planung) nicht.

### 1.2.3 Allgemeine Wohngebiete

Entlang der Duxer- und Ludwigstraße besteht kein Änderungsbedarf. Die Grundstücke sind alle überbaut. Lediglich an der Ludwigstraße soll durch das Anheben der Wandhöhe um ein Geschoss zusätzlicher Wohnraum ermöglicht werden.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in zentraler Lage zwischen der Ludwig-, der Duxer-, der Friedhof- und der Eichenbühler Straße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Miltenberg und wird

- im Norden von der Eichenbühler Straße (Fl. Nr. 1175/5),
- im Osten von der Ludwigstraße (Fl. Nr. 1502),
- im Süden von der Duxerstrasse (Fl. Nr. 1491/10) und
- im Westen von der Friedhofstraße (Fl. Nr. 1419/1)

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Miltenberg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 1491, 1491/2, 1491/3, 1491/4, 1491/5, 1491/6, 1491/7, 1491/8, 1491/9, 1491/62, 1493, 1494, 1500, 1500/3, 1500/5, 1500/7, 1500/8, 1500/9, 1500/10 und 1501.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 16.085 m<sup>2</sup>.

## 3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**  
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**  
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

## Änderung „Setzgasse/Unterer Steigeweg“

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

### Resümee

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Miltenberg. Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Das Vorhaben entspricht somit den Intentionen des Landesentwicklungsprogramms.

### 3.2 Genehmigte Fassung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen entlang der Ludwig- und Duxerstraße als Allgemeines Wohngebiet dar. Das Areal an der Friedhofs- und Eichenbühler Straße ist als Mischgebiet gekennzeichnet.



Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der Berichtigung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Da sich durch die Planung Flächenverschiebungen ergeben (WA statt MI bzw. MI statt WA), wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ berichtigt.

### 3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Setzgasse/Unterer Steigeweg“ vom 25.09.1969.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ vom 25.09.1969, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die wesentlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan bzw. der Änderung sind:

### **Bebauungsplan vom 25.09.1969**

- Mischgebiet,
- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,9,
- Max. 3 Vollgeschosse.

#### E+2

- Erdgeschoss und zwei Vollgeschosse,
- Satteldach mit Dachneigung max. 30°,
- Dachausbau und Dachgauben unzulässig,
- Traufhöhe max. 9,0 m,
- Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>.

#### E + DG

- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss,
- Satteldach mit Dachneigung 48° - 52°,
- Abstand von den Ortsgängen mind. 2,50 m,
- Traufhöhe max. 3,50 m,
- Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup>.

#### E + 1 + DG

- Nach Eintragung im Plan, aber ansonsten keine nachvollziehbare Regelung

#### Sonstiges

- Untergeordnete Nebenanlagen unzulässig,
- Einfriedungshöhe max. 1,20 m, Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen, einheitliche Gestaltung innerhalb eines Straßenzuges,
- Abstandflächen bei 1 + DG: Mindestgrenzabstand 3,50 m, Mindestgebäudeabstand 7,0 m.

### **Änderung vom 02.04.1984**

Neu:

- Aufgabe der Festsetzung „ohne Dachausbau und Dachgauben“  
Stattdessen:
  - Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 35°,
  - Gaubenlänge max. ein Drittel der Trauflänge,
  - Fensteröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) max. 1,0 m,
  - Brüstungshöhe mindestens 1,20 m,
  - Sparrenschluss an First unzulässig,
  - Keine Gauben auf dem Mauergrund (Außenwände).

### 3.4 Verfahren

Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Neben der Neuentwicklung eines aufgegebenen Gewerbegrundstückes wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, auch die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 16.085 m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 für die Allgemeinen Wohngebiete und 0,60 für die Mischgebiete würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 7.809 m<sup>2</sup> ergeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 7.809 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

#### **4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

##### **4.1 Naturschutzfachlicher Beitrag**

Vom Landschaftsarchitekten Michael Maier vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 31.03.2023 für das Plangebiet einen naturschutzfachlichen Beitrag erarbeitet. Die Beurteilung beschränkt sich auf den Teilbereich, in dem die Gebäudeabbrüche vorgesehen sind (Fl. Nr 1494). Alle anderen Anwesen sind bebaut und werden intensiv genutzt. Auf diesen Anwesen sind keine Änderungen vorgesehen.

Aus dem Bericht geht zusammenfassend folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

##### **4.1.1 *Beschreibung der betroffenen Fläche - Lebensraumstrukturen***

*Das Planungsgebiet besteht zum ganz großen Teil aus vorhandenen Gebäuden. Ein kleiner Gehölzbereich ist auf der Fl.-Nr. 1493 vorhanden. Die Fläche ist außer des genannten Gehölzbereiches versiegelt.*

##### **Gebäude**

*Auf der Planungsfläche sind Gebäude vorhanden. Insbesondere das Sandsteingebäude mit angrenzender Scheune ist für Fledermäuse interessant. Die anderen Gebäude sind aufgrund ihrer Dachkonstruktion aus Trapezblech ungeeignet. Der Steinmetzbetrieb bleibt im Ist-Zustand bestehen. Ein Fledermaus-Gutachten für das BayWa Gelände wurde erstellt (Uwe Scheurich, „Projekt BayWa Miltenberg“, Begehungen 15.08. + 06.09.22).*

##### **Gehölz**

*Auf der Planungsfläche ist ein ca. 176 m<sup>2</sup> Gehölzbereich auf der Fl.-Nr. 1493 gegeben. Dieser besteht aus Haselnuss, Eichenaufwuchs und Ziersträuchern.*

*Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Berichtes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt.*

##### **Auswirkungen der Maßnahmen**

*Durch die geplante Bebauung und die dadurch notwendige Beseitigung der Gebäude und Grünflächen und des Bodens geht Lebensraum, vor allem für die Fauna verloren.*

##### **4.1.2 *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung***

*Mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miltenberg, Hr. Brand, wurde vereinbart, dass hierfür im Allgemeinen eine Prognose und Abschätzung zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes (Potentialanalyse) ausreichend ist.*

##### **Zusammenfassung**

*Das Planungsgebiet wurde auf geeignete Habitatstrukturen bzw. mögliche Vorkommen für bzw. von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Es wurden im Sandsteingebäude Einflugs-, Fortpflanzungs- und Ruhemöglichkeiten gefunden.*

*CEF (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) und sonstige Maßnahmen sind erforderlich.*

#### 4.1.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

*Arten, für die keine Habitatstrukturen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurden nicht weiter berücksichtigt.*

#### **Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

- *Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie von den zukünftigen Planungen betroffen.*
- *Im Planungsgebiet sind Habitatstrukturen vorhanden, in welchen Fledermäuse (15 Arten) ihren Lebensraum (Dachstuhl mit offenen Holzbalken, kaputte Fenster als Einflugmöglichkeit, Doppelverschalung am Scheunendach) finden können.*

#### **Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**

*Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Vögel, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen. Weiterhin ist ein Ausweichen in einen Wald (ca. 550 m entfernt) möglich. Ferner ist die Fläche bereits versiegelt und mit Gebäuden bebaut und ist somit kaum als Fortpflanzungs- und Ruhemöglichkeit attraktiv.*

*In einer Lagerhalle wurde ein Vogelnest gefunden. Das Nest war zum Begehungszeitpunkt nicht mehr aktiv. Weiterhin sind laut eines Mitglieds der Naturschutzwacht des Landkreises Miltenberg seit ca. 45 Jahren Mauersegler im Sandsteingebäude und nutzen dieses als Brutplatz. Es sind aktuell um die 20 Paare.*

*Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.*

#### **Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (streng geschützt heimische Tiere und Pflanzen und Landkreisbedeutsame Arten)**

*Im Planungsgebiet können die Habitatansprüche von Arten erfüllt sein, die auf Gehölzstrukturen und Grünflächen angewiesen sind. Die streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. landkreisbedeutsamen Arten sind auf der zukünftigen Bebauungsfläche nicht zu erwarten.*

#### 4.1.4 Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.*

#### 4.1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

*Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.*

*Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:*

- *Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich,*

- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen,
- Schaffung von Ersatzlebensräumen,
- Ausgleich der Eingriffswirkung,
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen.

**Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF- / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna (Ausgleichsmaßnahmen)**

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen u.a.) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden und Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Diese Maßnahmen gelten insbesondere für Fledermäuse und Vögel. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen.

**Maßnahme I:**

Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Um den Verlust von Spalten für Fledermäuse durch den Abriss des Sandsteingebäudes zu kompensieren sind fünf Fledermauskästen (Spaltenkästen) als vorgezogene Maßnahme aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen. In diesem Zuge werden die Bäume/ Anbringungsorte markiert, die GPS-Daten ermittelt und die Orte in einer Karte eingezeichnet. Die Ersatzquartiere sind innerhalb der fledermausfreien Zeit bei Bedarf zu reinigen.

Flachkästen als Ersatz für Spalten

3 Stück „Fledermausflachkasten 1FF“ oder vergleichbar

2 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus 1MF“ oder vergleichbar

**Maßnahme II:**

Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen, insbesondere zum Schutz der Mauersegler (CEF-Maßnahme)

Für den Verlust von Vogel-Brutstätten vor allem für Gebäudebrüter insbesondere Mauersegler, durch den Abriss des Sandsteingebäudes, sind Vogelkästen in denen mind. 20 Brutpaare Platz finden, im direkten Umgriff des Planungsgebietes als vorgezogene Maßnahme aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen. In diesem Zuge werden die Anbringungsorte markiert, die GPS-Daten ermittelt und die Orte in einer Karte eingezeichnet. Die untenstehenden Mauerseglerkästen sind Beispiele und können variabel gewählt werden, die Anzahl der 20 Brutplätze gelten jedoch als Mindestanzahl. Die Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit bei Bedarf zu reinigen.

Vogelkästen

5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 (1fach)“ oder vergleichbar

3 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus MF1“ oder vergleichbar

3 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr17A (3fach)“ oder vergleichbar

**Maßnahme III:**

Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen am Baugerüst während der Bauarbeiten, insbesondere zum Schutz der Mauersegler (CEF-Maßnahme)

Während der Baumaßnahmen sind ebenfalls Mauerseglerkästen für 20 Brutpaare am Baugerüst als Zwischenlösung aufzuhängen. Die Kästen sind möglichst nahe der ursprünglichen Nistplätze außen am Gerüst anzubringen. Hinter den Kästen muss das Gerüst blickdicht verhängt sein, um die Tiere nicht zu stören und damit sie ihre Nistkästen finden. Planen und Staubnetze müssen straff gespannt sein. Die Maßnahme ist vor Ende April, bevor die Mauersegler wieder ihre Quartiere beziehen, durchzuführen und zu sichern. Nach den Baumaßnahmen und dem Abbau des Gerüsts, sind die

*Kästen wieder zu entfernen. Abrissarbeiten dürfen nur nach Beendigung der Brutzeit und Auszug der Mauersegler aus dem Gebäude durchgeführt werden (ca. ab September bis ca. März).*

*Es wird empfohlen vor Durchführung der Bauarbeiten, Abriss, Aufstellung von Gerüsten etc. eine Absprache vor Ort mit den Bauherren, den ausführenden Firmen, einem Fachplaner und der UNB des Landratsamtes Miltenberg durchzuführen. Somit wird gewährleistet, dass der Bauablauf nicht gehindert wird und kein Verbotstatbestand eintritt.*

#### **Vogelkästen**

*5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach)“ oder vergleichbar*

*5 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (1-fach)“ oder vergleichbar*

#### **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen**

*Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese werden im Verlauf des Verfahrens noch festgelegt. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" bezeichnet.*

*In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Brand, wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.*

*Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Bereitstellung von Flächen vorgesehen, deren Pflege auf die Nutzung bzw. als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel, insbesondere Mauerseglern, abzielt.*

*Insbesondere für die oben genannten Tierarten, aber auch insgesamt für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Habitatstrukturen erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.*

#### **Maßnahme IV:**

*Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen am Neubau integriert, insbesondere zum Schutz der Mauersegler*

*Für den Verlust von Vogel-Brutstätten vor allem für Gebäudebrüter insbesondere Mauersegler, durch den Abriss des Sandsteingebäudes, sind Vogelkästen in denen mind. 20 Brutpaare Platz finden, an oder in die neu erbauten Gebäude zu integrieren. Die untenstehenden Mauerseglerkästen sind Beispiele und können variabel gewählt werden, sollten jedoch in die neuerbauten Gebäude integriert werden. Die Anzahl der 20 Brutplätze gelten jedoch als Mindestanzahl. Die angegebenen Mauersegler-Nistkästen sind bei SCHWEGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH erhältlich. Die Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit bei Bedarf zu reinigen.*

#### **Vogelkästen**

*4 Stück „Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16“ oder vergleichbar*

*5 Stück „Mauersegler-/ Fledermaushaus MF1“ oder vergleichbar*

*2 Stück „Mauersegler-Nistkasten Nr. 17A (3-fach)“ oder vergleichbar*

#### **Umsetzung der Maßnahmen**

*Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen I und II sind umgehend durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahme III ist während der Baumaßnahmen möglichst in die Gebäude zu integrieren.*

*Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.*

*Die Ausgleichsmaßnahmen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.*

#### 4.1.6 Maßnahmen zur Überwachung

*Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme und die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen. Zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt. Es ist wünschenswert bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.*

#### 4.1.7 Fazit / Schlussbetrachtung

*Für die Durchführung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei.*

*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.*

Die vollständige Beurteilung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2 Schalltechnische Machbarkeitsstudie

Vom Büro Stöcker wurde mit Datum vom 19.07.2023 für das Plangebiet eine Schalltechnische Machbarkeitsstudie erarbeitet, um zu prüfen, inwieweit eine Gebietsabstufung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet möglich ist. Aus der Machbarkeitsstudie geht folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 4.2.1 *Im Bebauungsplangebiet Setzgasse/ Unterer Steigeweg wird eine Wohnbebauung geplant. Im nördlichen Änderungsbereich bestand bisher eine gewerbliche Nutzung („BayWa-Gelände“). Im mittleren Planbereich liegt der Natursteinbetrieb Heim. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die die Wohnplanung, Gewerbeflächen und umliegende Wohnbebauung im Bestand betrifft. Durch bestehende Gewerbebetriebe ebenfalls in der Nachbarschaft liegen in dem Änderungsbereich Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor. Die geplante Neubebauung im nördlichen Planbereich stellt eine an das bestehende Gewerbe heranrückende Bebauung dar. Für eine zukünftige Wohnbebauung und für die Bestandsbebauung sind daher auf Grundlage der jeweiligen rechtlichen Situation sowie der Bestands- und Genehmigungslage der relevanten Gewerbebetriebe die Ansätze für die Lärmemissionen zu bestimmen. Die sich daraus ergebende Lärmsituation im Änderungsgebiet wird dann in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungseinstufung beurteilt.*

*Das Ingenieurbüro Stöcker wurde damit beauftragt, die auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden Geräuschmissionen zu prognostizieren und nach TA Lärm entsprechend den durch die Änderungsplanung vorgegebenen Nutzungseinstufungen zu beurteilen.*

*Für die gewerblichen Emissionsansätze wurde die Genehmigungslage des Baufachhandels Frankenberger (Eichenbühler Str. 58) und des Natursteinbetriebs Heim (Hans-Stiglitz-Weg 2) bei der Stadt Miltenberg erfragt. Neben der Genehmigungslage ist für die Betriebe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den beschriebenen Immissionsorten im Bestand notwendig.*

*Das Änderungsgebiet liegt mit derzeitiger Nutzungsfestsetzung Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Setzgasse/Unterer Steigeweg“. Bei Schallemissionen von Betrieben ist daher auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbarschaft die Planung von Wohnnutzungen als Mischgebiet planungsrechtlich zulässig und aus Immissionsschutz schon bereits jetzt möglich ist.*

*Für die vorliegende Untersuchung wird daher vorausgesetzt, dass aus Immissions-sicht eine geplante Wohnnutzung als Mischgebiet keine heranrückende Bebauung an einen Gewerbebetrieb darstellt und Immissionsrichtwerte für MI einzuhalten sind.*

*Mit dieser Vorgehensweise werden für die bestehenden Betriebe die aus heutiger Sicht immissions- und planungsrechtlich bereits maximal möglichen Geräuschemissionen angesetzt.*

#### 4.2.2 *Ergebnisse und Konsequenzen*

*Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um eine an das Gewerbe zum Teil heranrückende Bebauung. Die aktuelle Planung öffnet sich durch das Erschließungskonzept zum Baustoffhandel hin. Die südlichen Fassaden des südlichen Gebäuderiegels zeigen zum Natursteinbetrieb hin.*

*Die Änderung der Nutzungseinstufungen von Bestandswohnen innerhalb des Änderungsgebietes stellt wie heranrückende Wohnnutzungen einen möglichen höheren Schutzanspruch an bestehende gewerbliche Betriebe dar.*

*Aus planerischer Sicht zu berücksichtigen sind in Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen:*

- *Baufachbetrieb Frankenberger,*
- *Natursteinbetrieb Heim*

*Weitere Betriebe sind aus Immissionsschutzsicht geprüft worden. Für das Planvorhaben sind sie als irrelevant anzusehen.*

*Folgende Bedingungen wurden bei den durchgeführten Ausbreitungsberechnungen berücksichtigt und sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen:*

*Schutz des Baufeldes BF 1 (entspricht WA 3):*

*in den Baufeldern BF 2 und BF 4 sind vor Beginn des Wohnungsbezugs in Baufeld BF 1 (entspricht WA 3) jeweils eine viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) über die gesamte Länge des jeweiligen Baufeldes zu errichten.*

#### 4.2.3 *Vorschlag für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan:*

*Vor Bezug von Gebäuden im Baufeld BF 1 (entspricht WA 3) sind die Gebäude in den folgenden Baufeldern als geschlossene Bebauung (Lärmschutzbebauungen) jeweils über die gesamte Länge des jeweiligen Baufeldes mit folgenden Mindesthöhen über NHN zu errichten:*

- *BF 2: 156,0 m NHN,*
- *BF 4: 156,0 m NHN.*

*Rechtliche Voraussetzung:*

*Da bereits planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes das Änderungsgebiet und umliegende Nutzungen (jeweils Bestand und Planung) als Mischgebiet ausweisen, ist dadurch das derzeitige Immissionsschutzniveau bestimmt. Die Ansätze der Lärmemissionen wurden aus diesen Rahmenbedingungen abgeleitet.*

*Mit der bestehenden gewerblichen Bebauung (Friedhofstraße 7 im MI 2) werden bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet auch in den südlichen Baufeldern BF 6\_WA und BF 7\_WA (entsprechen WA 2) eingehalten.*

*Werden diese Bedingungen eingehalten, werden im gesamten Änderungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl in den Baufeldern mit Nutzungsfestsetzung Mischgebiet als auch mit Nutzungsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Der Vergleich, der sich aus der Schallausbreitungsrechnung ergebenden Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräusche die Immissionsrichtwerte an den Bestandsgebäuden tags und nachts mindestens einhalten.*

*Für Terrassen-/ Balkonbereiche wird empfohlen, sie an von Schallquellen abgewandten Fassadenseiten anzulegen. Mögliche Gewerbeansiedlungen innerhalb des Plangebietes (mit Schallquellen wie z.B. Stellplatzanlagen) sind ggf. im weiteren Planungsverlauf zu beurteilen.*

Die vollständige Machbarkeitsstudie liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2.4 Ergänzende Anforderungen

In der schalltechnischen Machbarkeitsstudie wurde zugrunde gelegt, dass der Steinmetzbetrieb die zulässigen Lärmpegel eines Mischgebiets einhält. Die tatsächliche Lärmentwicklung wurde nicht untersucht.

##### Ausgangssituation

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist über viele Jahre gewachsen. Es stellt eine sogenannte „Gemengelage“ dar.

Der Steinmetzbetrieb hat seine Arbeitsabläufe so organisiert, dass alle lärmintensiven Tätigkeiten nur Richtung des ehemaligen BayWa-Geländes ausstrahlen. Zur Wohnbebauung an der Ludwig- und Duxer Straße schirmt das auf der Grundstücksgrenze stehende Betriebsgebäude den Lärm ab. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner durch Betriebsabläufe auf dem Gewerbehof sind nicht bekannt.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen.

Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind folgende zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen:

- a) Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
- b) Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch eine hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.

- c) Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn Heim (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
- d) Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
- e) Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Heim (Steinmetzbetrieb), dass zivilrechtlich nicht gegen die Fa. Heim vorgegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

#### 4.3 Baugrundgutachten Schadstoffe

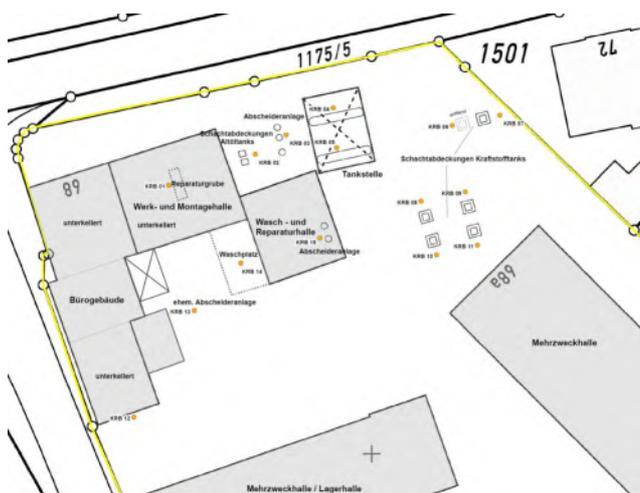
Von der Hydrodata GmbH wurde mit Datum vom 25.08.2021 eine orientierende Untersuchung des BayWa-Grundstücks (Fl. Nr. 1494) durchgeführt, um zu klären, ob es in Folge der langjährigen Nutzung des Grundstücks zu Verunreinigungen des Untergrundes gekommen ist.

In dem Bericht werden die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen dokumentiert, die Untersuchungsergebnisse dargestellt und die ermittelten Belastungen hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials bewertet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

##### 4.3.1 *Feldarbeiten*

*Im Zeitraum 27.07. bis 30.07.2021 wurden insgesamt 15 Kleinrammbohrungen (KRB 01 - KRB 15) nach DIN EN ISO 22475-1 im Durchmesser 50 mm bis in eine Tiefe von max. 4 m unter Geländeniveau (GOK) niedergebracht.*

*Die Entnahme Bodenproben erfolgte in der Regel schicht- bzw. meterweise sowie bei organoleptischen Auffälligkeiten. Auffüllung und gewachsener Boden wurden getrennt beprobt (Probenbezeichnung: z. B. KRB 01 BP 01, ...).*



Übersichtsplan der Bohrstellen

*Bei Verdacht auf die Verwendung oder Handhabung von Vergaserkraftstoffen und/oder Reinigungsmitteln wurden die Bohrlöcher ausgewählter Kleinrammbohrungen im Anschluss an die Bodenprobenahme zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut. Diese wurden im Tiefenbereich von 1 m bis 2 m bzw. 1 m bis 3 m mit PEHD-Filterrohr (DN 25) und darüber mit PEHD-Aufsatzrohren (DN 25) hergestellt. Im Bereich des Aufsatzrohres wurde der Ringraum mit Quellton verfüllt, um das Eindringen atmosphärischer Luft zu unterbinden.*

*Nach Messung der Feldparameter (H<sub>2</sub>S, CO<sub>2</sub>, O<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>) erfolgte die Entnahme der Bodenluftproben gemäß VDI 3865 Blatt 2 mittels Anreicherung auf Aktivkohleröhrchen (Probenbezeichnung:*

*z. B. KRB 01 BL 01, ...).*

*Nach Beendigung der Probenahmen wurden die Bohrlöcher jeweils verfüllt, die Oberfläche wiederhergestellt und die Bohransatzpunkte nach ihrer Lage und Höhe eingemessen.*

#### 4.3.2 Untersuchungsergebnisse

- **Untergrundverhältnisse**

*In nahezu allen Kleinrammbohrungen wurden unter der meist vorhandenen Versiegelung (Asphalt, Beton) anthropogene Auffüllungen aus kiesigen, teils schluffigen, seltener steinigen Sanden von vorwiegend brauner bis rotbrauner sowie grauer Farbe angetroffen. Die Auffüllungen wurden in den neben den Kraftstofftanks niedergebrachte Bohrungen bis zur Endteufe von 4 m unter GOK angetroffen. An bodenfremden Bestandteilen finden sich im Auffüllungsmaterial nur vereinzelt Reste bzw. Bruchstücke von meist Ziegeln sowie Glas, Beton oder Schlacke. Der gewachsene Boden steht im Untersuchungsbereich als kiesiger, schluffiger Sand an.*

*Gemäß Geologischer Karte liegt das Grundstück im Bereich unter- bis mittelpleistozäner Flussablagerungen.*

*Organoleptische Auffälligkeiten (MKW-Geruch) wurde in der Bohrung KRB 15 im Bereich der Abscheideranlage in Tiefen von 2,0 m bis 2,4 m (schwach) und von 2,4 m bis 2,6 m unter GOK (stark) festgestellt.*

- **Grundwasserverhältnisse / Hydrogeologie**

*Grundwasser / Schichtwasser wurde im Rahmen der Bohrarbeiten nicht angetroffen und ist erst in größeren Tiefen zu erwarten.*

*Die Grundwasserfließrichtung dürfte großräumig nach Südwesten bis Westen gerichtet sein.*

*Der untersuchte Standort liegt gemäß der Online-Karte „Wasserschutzgebiete in Bayern“ nicht in einem Wasserschutzgebiet.*

- **Laborergebnisse / Referenzwertevergleich**

*Die analysierten Schadstoffgehalte der ausgewählten Bodenproben sowie der Bodenluftproben sind tabellarisch zusammengefasst und den entsprechenden Referenzwerten - sofern vorhanden - des Bayerisches Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW); Merkblatt Nr. 3.8/1 (2001) [2] gegenübergestellt. Das Merkblatt Nr. 3.8/1 enthält Hilfwerte zur Emissionsabschätzung bei Boden- und Bodenluftbelastungen, Prüfwerte für Sickerwasser- und Eluatbelastungen und Stufen-Werte für den Grundwasserschutz.*

*Im Boden bzw. in der Bodenluft festgestellte Konzentrationen, die den Hilfwert 1 nicht überschreiten, stellen grundsätzlich kein Risiko für eine erhebliche Grundwasserverunreinigung dar. Der Gefahrenverdacht gilt dann als ausgeräumt und weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei Überschreitung des Hilfwertes 1 sind weiterführende Untersuchungs- und Bewertungsschritte für eine abschließende Gefährdungsabschätzung erforderlich.*

*Werden für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) Konzentrationen über dem Hilfwert 1 nachgewiesen, so kann von einer Prüfwertüberschreitung im Sickerwasser am Ort der Probenahme ausgegangen werden.*

*Für organische lipophile (außer PAK) kann der Hilfwert 2 als Entscheidungshilfe für die Gefährdungsabschätzung (Sickerwasserprognose) und für die Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden. Anders als bei den Prüf- und Stufenwerten kann die Überschreitung von Hilfwerten jedoch keine unmittelbare Grundlage für die Anordnung von Maßnahmen sein.*

*Grundsätzlich ist anzumerken, dass mögliche Abweichungen der Untergrundverhältnisse und von Schadstoffgehalten in Bereichen zwischen einzelnen Bohransatzpunkten naturgemäß nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Umstand ist bei der Beurteilung flächiger Kontaminationen auf der Grundlage punktueller Aufschlussverfahren generell einschränkend zu berücksichtigen.*

- **Boden**

*Zur orientierenden Bewertung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wurden die Analyseergebnisse der Einzelproben tabellarisch zusammengefasst und mit den jeweiligen Hilfwerten aus der Veröffentlichung des Bayerisches Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW); Merkblatt 3.8/1 (2001) abgeglichen.*

*Im Bereich der Abscheideranlage der Wasch- und Reparaturhalle wurde in KRB 15 in dem organoleptisch auffälligsten Profilabschnitt von 2,4 m bis 2,6 m unter Ansatzpunkt ein erhöhter MKW-Gehalt von 390 mg/kg und damit eine Überschreitung des Hilfwertes 1 von 100 mg/kg festgestellt. In der unmittelbar darunter aus 2,6 m bis 3,0 m Tiefe entnommenen Bodenprobe waren keine MKW mehr nachweisbar. Die Konzentration lag hier unterhalb der Bestimmungsgrenze des Labors von 40 mg/kg. PAK und PCB wurden in KRB 15 nicht festgestellt.*

*In den übrigen Untersuchungsbohrungen lagen die MKW-Gehalte jeweils unterhalb der Bestimmungsgrenze. PCB und PAK waren in keiner der auf diese Parameter untersuchten Proben nachweisbar.*

- **Bodenluft**

*Im Rahmen der Vor-Ort-Messungen wurde in den Kleinrammbohrungen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) in Konzentrationen zwischen 0,78 Vol.-% und 5,6 Vol.-% festgestellt. Der durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Gehalt lag bei 2,3 Vol.-%. Die überwiegend leicht erhöhten CO<sub>2</sub>-Konzentrationen korrespondieren mit geringfügig verringerten Sauerstoffgehalten (O<sub>2</sub>). Schwefelwasserstoff (H<sub>2</sub>S) und Methan (CH<sub>4</sub>) wurden nicht festgestellt.*

*Diese Befunde lassen nur geringe mikrobiologische Abbauprozesse vermuten.*

- **Laborergebnisse**

*Die analysierten Schadstoffgehalte sind tabellarisch zusammengefasst und den und den Hilfwerten aus dem Merkblatt Nr. 3.8/1 gegenübergestellt.*

*Die in den Bodenluftproben für die Summe der BTEX und für den BTEX-Einzelparameter Benzol festgestellten Konzentrationen von max. 3,04 mg/m<sup>3</sup> bzw. max. 0,09 mg/m<sup>3</sup> unterschreiten deutlich die entsprechenden Hilfwerte 1 von 10 mg/m<sup>3</sup> bzw. 2 mg/m<sup>3</sup>.*

*Für die Summe der LHKW wurden max. 0,03 mg/m<sup>3</sup> und damit Konzentrationen deutlich unter dem entsprechenden Hilfwert 1 von 5 mg/m<sup>3</sup> analysiert. Vinylchlorid (VC) wurde nicht nachgewiesen.*

- **Gefährdungsabschätzung**

*Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden → Grundwasser*

*Wie die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, wurde in der Wasch- und Reparaturhalle im Bereich der Abscheideranlage in einer Tiefe von 2,4 m bis 2,6 m unter Ansatzpunkt innerhalb des Auffüllungsmaterials ein erhöhter MKW-Gehalt von 390 mg/kg festgestellt. In dem darunter folgenden Auffüllungsmaterial wurden bis zur Endteufe von 3 m unter Ansatzpunkt keine MKW-Belastungen mehr nachgewiesen.*

*Die geringe Mächtigkeit der belasteten Bodenschicht und die moderate Schadstoffkonzentration lassen vermuten, dass nur eine geringe Schadstoffmenge in den Untergrund gelangt ist und daher lediglich von einem geringen Schadstoffpotenzial in diesem Bereich auszugehen ist. Aufgrund des erwarteten*

*ten großen Grundwasserflurabstandes sehen wir keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser und somit auch keinen weiteren Handlungsbedarf.*

*In allen anderen untersuchten Bereichen wurden keine Gehalte oberhalb der jeweiligen Hilfswerte aus dem LfW-Merkblatt 3.8/1 nachgewiesen.*

*Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden → Mensch*

*Zur orientierenden Bewertung der Schadstoffkonzentrationen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Mensch wurden die analysierten Schadstoffgehalte der Einzelproben im Feststoff den entsprechenden Prüfwerten der BBodSchV gegenübergestellt und die festgestellten Belastungen in der Bodenluft mit den Orientierenden Hinweisen für flüchtige Stoffe in der Bodenluft abgeglichen.*

*Die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden → Mensch für die aktuelle Nutzungskategorie „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ werden ebenso wie die Orientierenden Hinweise für flüchtige Stoffe in der Bodenluft unterschritten.*

*Auf Basis der vorliegenden Analysedaten besteht somit bei derzeitiger Nutzung kein Gefährdungspotenzial hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch.*

**4.3.3 Empfehlung weiterer Maßnahmen**

*Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse der Boden- und Bodenluftuntersuchungen gibt es keine Anzeichen dafür, dass es in Folge der früheren Nutzung zu relevanten Schadstoffeinträgen im Bereich des Untersuchungsgeländes gekommen ist.*

*Auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes halten wir daher weitere Maßnahmen für nicht erforderlich.*

Der vollständige Untersuchungsbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

**5. Verkehrskonzept**

**5.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Ludwig-, die Duxer-, die Friedhof- und die Eichenbühler Straße erschlossen.

Die Straßen sind ausreichend breit dimensioniert, um den zusätzlichen Individualverkehr aufnehmen zu können.

**5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt an der Buslinie 82, die Miltenberg mit Eichenbühl stündlich verbindet. Die Bushaltestelle befindet sich vor dem Anwesen Eichenbühler Straße 58 und somit unmittelbar neben der geplanten Wohnbebauung. Die Nähe zu der Haltestelle begünstigt das Umsteigen vom Pkw auf Bus.

**5.3 Ruhender Verkehr**

Auf dem ehemaligen BayWA-Gelände sind 95 Wohneinheiten geplant. Für diese Wohnungen werden mindestens 146 Stellplätze angeboten, davon 142 in der Tiefgarage.

**5.4 Geh- und Radwege**

Alle angrenzenden Straßen verfügen beidseitig über einen Gehsteig.

Mit Ausnahme der Eichenbühler Straße wurde auf allen anderen Straßen die Geschwindigkeit auf Tempo 30 km/h begrenzt. Insofern wird eine Benutzung der Fahrbahn für Radfahrer für sinnvoll gehalten.

Auch auf der Eichenbühler Straße wird eine Benutzung der Fahrbahn für Radfahrer für vertretbar gehalten, da die Verkehrsbelastung gering ist.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

#### **6.1.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Planbereiches kann, je nach Mengenbedarf, über das bestehende Wasserleitungsnetz in der Eichenbühler Straße und der Friedhofstraße sichergestellt werden. Je nach Bauausführung wird das Areal mit einem oder mehreren Versorgungsanschlüssen erschlossen.

#### **6.1.2 Löschwasser**

Für das Mischgebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h und für das Allgemeine Wohngebiet von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Für das Plangebiet stehen aus dem Leitungsnetz 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über die Dauer von 2 Stunden für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Sofern bauseits ein höherer Löschwasserbedarf bestehen sollte, ist dieser über geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisterne) vorzuhalten.

### **6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Ausgangssituation:

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das ehemalige BayWa-Gelände (MI 1 und WA 3) ist nahezu vollständig versiegelt. Auf allen anderen Grundstücken besteht kein Änderungsbedarf.

Die Sammler weisen folgende Querschnitte auf:

Ludwigstraße	DN 250,
Duxerstraße	DN 400,
Friedhofstraße	DN 500 / 700,
Eichenbühler Straße	DN 1.000.

Planung:

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück (WA 3 und MI 1) sollen 99 Wohnungen entstehen. Hierdurch wird sich die Schmutzwassermenge erhöhen.

Eine neuere Überprüfung des Mischwassersammlers in der Eichenbühler Straße hat ergeben, dass der Kanal an seine Leistungsfähigkeit stößt. Um den Kanal zu entlasten, ist folgendes geplant:

- Die Dächer werden zu 70% begrünt,
- Die Tiefgarage erhält eine 40 cm starke Bodendeckung und
- das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Nur wenn nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Ableitungssystem über einen Notüberlauf an den Mischwassersammler angeschlossen werden. Um die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers zu reduzieren, wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Auf allen anderen Grundstücken (WA 1 und 2 sowie MI 2 und 3) sind keine Änderungen geplant, durch die sich die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erhöhen würde.

Resümee:

Durch die oben aufgeführten Anforderungen an den Umgang mit anfallendem Niederschlagswassers wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser auf dem BayWa-Grundstück versickert oder verbraucht wird. Dadurch wird sich die Einleitmenge erheblich verringern, was insbesondere bei Starkniederschlägen zur Entlastung der Sammler beitragen wird. Die eingesparte Niederschlagswassermenge ist deutlich größer als die höhere Schmutzwassermenge.

Da sich durch die Planung die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nicht erhöhen und damit auch der Verbandssammler nicht stärker belastet wird, bleibt die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt.

Die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sollte in die Eichenbühler Straße erfolgen.

### 6.3 Sonstige Versorgungsleitungen

#### 6.3.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt in Abhängigkeit der Anschlussleistung, voraussichtlich aus einer/zwei neu zu errichtenden (evtl. kundeneigenen) Transformatorenstationen mit dem zugehörigen "Niederspannungsnetz".

Einer von evtl. 2 notwendigen Standorten ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Mehrfamilienwohnhauses an der Friedhofstraße geplant.

Ansonsten werden zur Anbindung der einzelnen Liegenschaften eventuell Hausanschlussschränke notwendig. Sofern erforderlich werden Stellflächen im öffentlichen Bereich entsprechend vorgesehen und vor Baubeginn im Detail mit der EMB abgestimmt. Dies gilt auch für eventuell erforderlich Kabeltrassen mit Einzelrohren (Ø 110 mm). Für diese sind entsprechende Bereiche vorzusehen und für die Verlegung von Formteilen mit einem Radius von 1,80 Meter zu gestalten.

#### 6.3.2 Gasversorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets mit Erdgas kann über das bestehende Verteilnetz der Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH aus der Friedhofstraße, gegebenenfalls auch aus der Eichenbühler Straße erfolgen.

## 7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

In der aktuellen Bebauungsplanfassung ist das Areal als Mischgebiet festgeschrieben. Durch die Entscheidung das gewerblich genutzte BayWa-Gelände in Wohnbebauung umzuwandeln, verbleibt im Plangebiet nur noch ein Gewerbebetrieb. Damit besteht kein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mehr, wie es für die Einstufung als Mischgebiet erforderlich wäre. Deshalb wird eine Neugliederung des Gebietes vorgenommen.

#### 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

An die Wohnbebauung entlang der Ludwig- und Duxerstraße (WA 1 und 2) schließen in südliche Richtung ausschließlich Wohnquartiere bzw. der Friedhof an. Die Einstufung entspricht somit dem Bestand. Mit der Ausbildung des WA 3 wird die Wohnbebauung im nördliche Teilbereich soweit ausgedehnt, wie es zur Sicherung des Betriebes im MI 2 möglich ist.

Um die bestehende Wohnruhe dauerhaft sicherstellen zu können, werden nur solche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht stören (Wohngebäude nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

### 7.1.2 Mischgebiete

Entlang der Eichenbühler Straße und im nördlichen Abschnitt der Friedhofstraße besteht immer noch ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs). Diese Nutzungsmischung wird im nordwestlichen Teilabschnitt entlang der Friedhofstraße beibehalten und erstreckt sich bis Höhe Friedhof.

In diesem Teilabschnitt werden von den allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Mit der Untergliederung in die Gebiete MI 1, 2 und 3 erfolgt keine konkrete Zuordnung einzelner möglicher Nutzungen aus dem Spektrum eines Mischgebietes. Die Zonierung wurde nur aus gestalterischen Gründen vorgenommen, damit sich die einzelnen Areale in Bezug auf die Höhenentwicklung und Dachausgestaltung in die umgebende Bebauung einfügen.

Da sich das gesamte Gebiet sukzessive zu einem Wohngebiet entwickeln soll, werden alle Nutzungen, die diesem Ziel zuwiderlaufen würden, ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen werden nicht benötigt. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie große Flächen beanspruchen und diese auf den innenstadtnahen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, weil kein übermäßiger Fahrzeugverkehr in das Quartier hineingezogen werden soll bzw. immissionsschutzrechtliche Probleme zu Wohnungen ausgeschlossen werden sollen, die durch die vorwiegend abends bzw. nachts betriebene Nutzung von Vergnügungsstätten ausgelöst werden können. Mit dem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dieser Problematik vorgebeugt werden.

Vergnügungsstätten, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, haben stattdessen in den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Miltenberg die Möglichkeit sich anzusiedeln.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Grundflächenzahl

Alt:  
GRZ            0,3

Neu:  
WA            0,4  
MI            0,6

#### Überschreitung der Grundflächenzahl

Im MI 1 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**Begründung:**

**Allgemeine Wohngebiete**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Mit der geringfügigen Erhöhung sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

**Mischgebiete**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Mit der geringfügigen Erhöhung sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

**Überschreitung der Grundflächenzahl**

Im MI 1 und WA 3 werden zur Schaffung einer größtmöglichen Aufenthaltsqualität fast alle Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Hierdurch wird auf dem Grundstück eine überbaute Fläche von ca. 90% erreicht und damit die Obergrenze von 0,8 nach § 17 Abs. 4 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung wird für vertretbar gehalten, da die natürliche Funktion des Bodens durch die Forderung des Bebauungsplans, dass Tiefgaragen mit einer mindestens 0,40 m starken Vegetationstragschicht zu überdecken sind, ausgeglichen wird. Darüber hinaus sind die Dächer mit Ausnahme von Dachterrassen zu 70% extensiv zu begrünen.

**7.2.2 Geschossflächenzahl**

Alt:

GFZ            0,9

Neu:

Die Geschossflächenzahl wird aufgegeben, da die Wandhöhen in Verbindung mit den Baufeldern die Dichte auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend bestimmen.

**7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

**Traufhöhe / Wandhöhe**

Alt (Vollgeschosse / Traufhöhe):

Max. 3 Vollgeschosse (gilt für die beiden Gewerbestandstücke, entspricht MI 1 und 2 sowie WA 3).

E+2 Erdgeschoss und zwei Vollgeschosse, Traufhöhe max. 9,0 m (gilt für die drei Mehrfamilienhäuser an der Duxerstraße, entspricht WA 2 und MI 3),

E + DG Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Traufhöhe max. 3,50 m (gilt für Ludwigstraße 4 bis 16, entspricht WA 1),

E + 1 + DG Eintragung im Plan, aber keine nachvollziehbare Regelung (gilt für Eichenbühler Straße 72, entspricht WA 1),

Neu (Wandhöhe):

Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

WA 1        7,00 m

WA 2        9,00 m

WA 3        10,50 m / 13,50 m gemäß Festsetzung im Plan

MI 1        10,50 m / 13,50 m gemäß Festsetzung im Plan

MI 2        9,00 m

MI 3 9,00 m

Im WA 1 und 2 sowie MI 3 ist die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Im MI 1 und 2 sowie WA 3 ist die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder die Brüstungsoberkante bei Dachterrassen.

### **Bezugspunkte**

WA 1, WA 2 und MI 3 Oberkante Straße, gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes.

WA 3, MI 1 Bezugspunkt Mitte des Innenhofes mit 145,86 mNHN

MI 2 Oberkante bestehendes Gelände

Begründung:

### WA 1

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich einzelne Gebäude zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss ausgebildet. Das Aufstocken eingeschossiger Gebäude stellt eine sinnvolle Nachverdichtung auf den Grundstücken dar, da auf diese Weise keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Mit einer Wandhöhe von 7,0 m können zwei vollwertige Geschosse zzgl. Dachgeschoss errichtet werden. Dieses Maß entspricht der Angabe von E + 1 + D im bisher gültigen Bebauungsplan für das Anwesen Eichenbühler Straße 72.

### WA 2 und MI 3

Die Wandhöhe von 9,0 m wird beibehalten.

### MI 2

Mit der Festsetzung einer Wandhöhe von 9,0 m wird der aktuelle Gebäudebestand gesichert.

### WA 3 und MI 1

Da die oberirdischen Gebäudeteile auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden und das Gelände an der Friedhofstraße einen Höhenunterschied von ca. 1,80 m aufweist, wird im Innenhof des Gebäudeensembles mit 145,86 mNHN eine Bezugshöhe definiert. Bezogen auf dieses Ausgangsmaß dürfen das Erdgeschoss zusammen mit dem 1. und 2. Obergeschoss 10,50 m nicht überschreiten. Für die Staffelgeschosse gilt das Maß von 13,50 als Obergrenze.

Da die Bezugshöhe im Innenhof ungefähr der Geländehöhe zum Anwesen Friedhofstraße 7 entspricht, stellen die Maße von 10,50 m bzw. 13,50 m auch die tatsächlichen Höhen dar.

Da das Gelände an der Ecke Friedhofstraße / Eichenbühler Straße um ca. 1,80 m abfällt, erhöht sich die tatsächliche Höhe durch das teilweise sichtbare Sockelgeschoss um das entsprechende Maß. Dieses Maß wird für vertretbar gehalten, da der Straßenquerschnitt in diesem Abschnitt eine Breite von ca. 19,0 m aufweist und an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Eichenbühler Straße 72 fast wieder das Bezugshöheniveau aufweist.

## 7.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Alt:

Max. 3 Vollgeschosse

Neu:

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgegeben, da die Wandhöhen die Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend bestimmen.

### 7.3 Bauweise

#### 7.3.1 Bauweise

Alt:

Offene Bauweise

Untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

Neu:

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sowie im Mischgebiet 3 wird die offene Bauweise beibehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 und in den Mischgebieten 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gebäude, deren Fassaden länger als 50,0 sind, aber die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten haben, ermöglichen zu können. Die Maximallänge einer einzelnen Fassade beträgt 75,0 m.

Die Festsetzung, dass untergeordnete Nebenanlagen generell unzulässig sind, wird aufgegeben, da sie z.B. durch die Notwendigkeit Garagen, die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt wurden, anfahren zu müssen, nicht eingehalten werden können.

Danach werden Vorgaben zu verfahrensfreien Vorhaben wie folgt geregelt:

Im Vorgartenbereich sind außerhalb der Baugrenzen Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder zulässig.

Im rückwärtigen Bereich sind

- im WA 1 und 2 sowie MI 3 verfahrensfreie Vorhaben wie Gartenhütten bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig und
- im WA 3 und im MI 1 unzulässig.

#### 7.3.2 Zwingende Grenzbebauung

Alt:

Keine

Neu:

An der Grenze zwischen MI2 und MI3 wird eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

Durch die Möglichkeit entlang der gesamten Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude errichten zu können, können mögliche Nutzungskonflikte (Be- und Entladevorgänge auf dem Betriebshof : Ruhebedürfnis) minimiert werden.

### 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zur Unterstützung der Eingrünung des Gebietes wird gefordert, dass

- Dächer mit Ausnahme von Dachterrassen zu 70% extensiv zu begrünen und

- Tiefgaragen mit einer mindestens 0,40 m starken Vegetationstragschicht zu überdecken sind.

Des Weiteren sind

- die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen und
- im WA 1 und 2 sowie im MI 3 je Grundstück und im WA 3 sowie MI 1 und 2 je angefangen 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 7.5 Geh- und Leitungsrechte

Auf der Parzelle Fl. Nrn. 1491/4 wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstückes Fl. Nr. 1491/5 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Auf der Parzelle Fl. Nrn. 1491/8 wird ein Gehrecht zugunsten des Flurstückes Fl. Nr. 1491/7 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll rechtlich sicher gestellt werden, dass die Hinterliegergrundstücke auch bei einem Eigentümerwechsel erschlossen bleiben.

#### 7.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

Um den Einsatz fossiler Energie einschränken zu können, wird gefordert, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Die Installation von Solarwärmekollektoren kann angerechnet werden.

#### 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

siehe unter Kapitel 4.2.

#### 7.8 Dächer

Die Gebiete WA 1 und WA 2 / MI 3 sind vollständig bebaut. Das Erscheinungsbild wird geprägt durch steile Dächer, die weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Diese Qualität soll erhalten werden.

Demensprechend werden die Festsetzungen „Satteldach“ und „Dachneigung 35° - 52°“ für das WA 1 beibehalten. Im WA 2 / MI 3 beträgt der Gestaltungsspielraum der Dächer bisher 0° bis 30°. Da jedoch alle Dächer geneigt sind, soll auch dieses ruhige Erscheinungsbild mit einer Dachneigung von 20° - 35° erhalten werden. Die Festsetzung „Satteldach“ wird beibehalten.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der BayWa sowie dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück sind die Festsetzungen zur Dachgestaltung unklar. Da die Betriebsgebäude auf dem ehemaligen BayWa-Gelände vollständig abgebrochen werden sollen und die Halle auf dem Gewerbegrundstück ein flach geneigtes Dach aufweist, werden in den Gebieten MI 1 und 2 sowie WA 3 nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, um auch dort ein einheitliches Erscheinungsbild herstellen zu können.

#### 7.9 Dachaufbauten

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachaufbauten im WA 1 (Fensteröffnungsmaß max. 1,0 m, Brüstungshöhe mindestens 1,20 m und keine Gauben auf dem Mauergrund) werden aufgegeben und wie folgt neu geregelt:

- nur eine Gaubenform je Einzelhaus,
- Gauben max. 1 Drittel der Traufbreite,
- Zwerchhäuser und quergestellte Giebel max. 1 Drittel der Fassadenbreite,
- Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel insgesamt max. die Hälfte der Fassadenbreite,
- Abstand Dach zum First des Hauptdaches mind. 0,6 m,
- Abstand von den Ortgängen mind. 1,50 m.

Mit diesen Vorgaben soll der Gestaltungsspielraum beim Dachausbau erhöht werden, ohne dass die Dachaufbauten die Dächer überbetonen.

Da im WA 2 / MI 3 die Wandhöhe von 9,0 m die Ausbildung eines höheren Kniestocks erschwert und die Dachneigung auf 35° begrenzt ist, wird die Realisierung von Gauben weiterhin nicht zugelassen. Die Belichtung des Dachgeschosses ist neben dem Einbau von Dachflächenfenstern auch durch Zwerchhäuser oder quergestellte Giebel möglich. Damit solche Dachaufbauten sich jedoch nicht wie ein zusätzliches Vollgeschoss darstellen, wird die Größe von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln auf max. 1 Drittel der Fassadenbreite begrenzt und die Abstände zum First des Hauptdaches und zu den Ortgängen geregelt.

Da die Dachneigung im MI 1 und 2 sowie im WA 3 auf maximal 7° begrenzt ist, sind in den Gebieten mit Ausnahme von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren keine Dachaufbauten zugelassen.

#### 7.10 Einfriedungen

Alt:

Höhe max. 1,20 m, Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen, einheitliche Gestaltung innerhalb eines Straßenzuges,

Neu:

Zur Straße 1,20 m, zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen 2,0 m

Begründung:

Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze wird die Einfriedungshöhe auf das Maß nach BayBO angehoben, um sicherzustellen, dass die Privatsphäre in den Gärten trotz kleinerer Grundstücke gewahrt bleibt.

Die Forderung einer einheitliche Gestaltung innerhalb eines Straßenzuges wird aufgegeben, da diese Festsetzung zu unbestimmt ist.

#### 7.11 Abstandsflächen

Alt:

Abstandsflächen bei 1 + DG: Mindestgrenzabstand 3,50 m, Mindestgebäudeabstand 7,0 m. Ansonsten nach Art. 6 und 7 BayBO

Neu:

Nach Art. 6 BayBO

Die Mindestabstandsflächen entlang der Ludwigstraße werden aufgegeben, um eine wünschenswerte Nachverdichtung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wie sie auf den Anwesen Ludwigstraße 4 bis 10 entgegen den in der Urfassung geforderten Mindestabständen schon umgesetzt wurden.

#### 7.12 Grundstücksgrößen

Die geforderten Mindestgrundstücksgrößen entfallen ersatzlos, weil die Forderungen in den Allgemeinen Wohngebieten eine wünschenswerte Nachverdichtung erschweren.

#### 8. **Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete	9.208 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	6.877 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>16.085 m<sup>2</sup></b>

#### 9. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in den städtischen Gremien ausführlich behandelt und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2023 in Plan und Begründung eingearbeitet.

#### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 und führte zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

#### 9.1.1 **Bürger 1**

Prinzipiell finde ich es gut, wenn neue Wohnungen entstehen. Allerdings habe ich gesehen, dass zu den 99 Wohnungen nur ca. 130 Parkplätze geplant sind. Dies ist aus meiner Erfahrung im Rainlein, deutlich zu wenig. Es sind je nach Wohnungsgröße und Bewohner aus meiner Erfahrung mindestens 2 Parkplätze einzuplanen. Wo sollen die ganzen Fahrzeuge, die nicht in der Tiefgarage Platz haben, parken? Ebenso die Besucher, die es zwangsläufig geben wird? Hier ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert. Besonders bei Beerdigungen. Der Friedhof ist nicht mal 100 Meter entfernt.

Des Weiteren möchte ich nochmals auf die Tätigkeiten als Steinmetzbetrieb hinweisen.

Bearbeitungen am Stein erfolgt mit speziellen Sägen, das Beladen der Fahrzeuge und der Materialtransport sind mit einem gewissen „Geräusch“ verbunden. Es ist nicht möglich bei Arbeiten die Werkstatttüre immer geschlossen zu halten. Wir arbeiten in der Regel von Montag bis Freitag und da von 6.30 Uhr bis ca. 18.30 Uhr. Es kann aber auch, je nach Anforderungen auch mal früher oder später werden, oder auch mal samstags zu Arbeiten auf meinem Grundstück kommen.

Ich habe die Befürchtung, dass mit den neuen Wohnungen, speziell welche, die zu meinem Grundstück zugewandt sind, Probleme auftauchen werden. Das habe ich in früheren Jahren bei der Fa. Bauer in Miltenberg Nord mitbekommen.

Wir als Handwerksunternehmen beschäftigen zurzeit 10 Mitarbeiter und sind seit 1960 in diesem Gebiet und seit 1970 an diesem Standort. Und wir sind auch Gewerbesteuerzahler.

Ich bitte meine Bedenken mit die die Überlegung einzubeziehen und entsprechend zu werten.

#### **Behandlung**

##### Zu Parkplätze

Für die aktuell geplanten 95 Wohnungen sind derzeit 146 Stellplätze, davon 142 in der Tiefgarage, geplant. Die Anforderungen an die Stellplatzsatzung (1,5 x Anzahl der Wohneinheiten = 143 Stellplätze erforderlich) sind damit eingehalten.

### Zu Tätigkeiten als Steinmetzbetrieb

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist über viele Jahre gewachsen. Es stellt eine sogenannte „Gemengelage“ dar.

Der Steinmetzbetrieb hat seine Arbeitsabläufe so organisiert, dass alle lärmintensiven Tätigkeiten nur Richtung des ehemaligen BayWa-Geländes ausstrahlen. Zur Wohnbebauung an der Ludwig- und Duxer Straße schirmt das auf der Grundstücksgrenze stehende Betriebsgebäude den Lärm ab. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner durch Betriebsabläufe auf dem Gewerbehof sind nicht bekannt.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen.

Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind folgende zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen:

- a) Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
- b) Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch ein hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.
- c) Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn Heim (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
- d) Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
- e) Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Heim (Steinmetzbetrieb), dass zivilrechtlich nicht gegen die Fa. Heim vorgegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung des Planentwurfs ist nach Mitteilung des Landratsamts nicht erforderlich.

## 9.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,

6. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
7. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
8. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
9. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
10. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv),
15. Industrie- und Handelskammer,
16. Handwerkskammer Unterfranken,
17. Abwasserzweckverband Main-Mud,
18. PLEdoc GmbH,
19. Bayernwerk Netz GmbH,
20. Deutsche Telekom AG,
21. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
22. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
23. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
24. Markt Bürgstadt.

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

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
4. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange,
5. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
6. Industrie- und Handelskammer,
7. Abwasserzweckverband Main-Mud,
8. PLEdoc GmbH,
9. Bayernwerk Netz GmbH,
10. Deutsche Telekom AG,
11. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
12. EMB Energieversorgung Miltenberg- Bürgstadt GmbH & Co.KG,
13. Markt Bürgstadt.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
2. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz,
3. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
4. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
6. Landratsamt Miltenberg – Brandschutz,
7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv)
10. Handwerkskammer Unterfranken.

### 9.2.1 Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

#### Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

In den vorgelegten Planunterlagen ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Berichtigungsplan des F-Plans sowie in der Begründung (Seite 8) nicht korrekt dargestellt. Die festgesetzte WA-Fläche weicht von den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ab. Wir bitten um Überarbeitung der Berichtigung des F-Plans entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplanentwurf.

Im Verfahrensvermerk zur F-Plan-Berichtigung ist im ersten Absatz, Satz 3, als Rechtsgrundlage § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB maßgeblich. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

#### **Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Einzelnen**

##### Gebot der Konfliktbewältigung

In Anbetracht der Ausführungen zum Immissionsschutz bestehen Konfliktpotenziale hinsichtlich der Südfassade der Wohnbebauung zum Steinmetzbetrieb. § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) konkretisiert bei der Bewältigung von Nutzungskonflikten letztlich das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, welches verlangt, dass die Lösung planerisch zu bewältigen ist und nicht auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren verlagert werden kann.

Das bauleitplanerische „**Gebot der Konfliktbewältigung**“ stellt keine über das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB hinausgehenden verschärften materiell rechtlichen Anforderungen. Es will verhindern, dass „der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht“. Konfliktbewältigung kann nicht mit völliger Konfliktbeseitigung oder gar Konfliktfreiheit gleichgesetzt werden. Wird die Schwelle der Abwägungsdisproportionalität nicht erreicht, steht der Grundsatz der Konfliktbewältigung in der Abwägung zur Disposition.

Das Gebot einer gerechten Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). Es ist auch verletzt, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt sind, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit). Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der in keinem Verhältnis zum objektiven Gewicht der einzelnen Belange steht (Abwägungsunverhältnismäßigkeit = Abwägungsdisproportionalität). Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde einen als abwägungsrelevant erkannten Belang so genau und umfassend wie möglich benennt, seine Bedeutung insbesondere im Verhältnis zu anderen Belangen, sowie die Gründe, aus denen sie dem Belang Rechnung trägt oder nicht, so präzise wie möglich darstellt.

Zur Ermittlung des vorhandenen Konfliktpotentials, sind die tatsächlich auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden vollständigen Immissionen zu ermitteln. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter C.

#### Wandhöhen

Die Staffelung nach Wandhöhen im WA3 ist sehr kleinteilig und daher später im Baugenehmigungsverfahren schwer zu prüfen (z.B. Rücksprung um 0,3 m). Zur besseren Lesbarkeit bitten wir den Maßstab im Planteil zu verkleinern.

Bei einer Wandhöhe von 13,5 m beträgt die erforderliche Abstandsfläche 5,4 m. Im MI1 ist die Baugrenze nach Süden mit einem Grenzabstand von 5 m bemaßt. Sollte die geplante Bebauung direkt an der Baugrenze errichtet werden, reicht dieser Abstand nicht aus.

#### Abstand Staffelgeschoss

Die im WA3 und MI1 dargestellten Staffelgeschosse sind teilweise mit einem sehr geringen Abstand zueinander geplant. Sollten hier Öffnungen vorgesehen werden, wäre der erforderliche Brandschutzabstand zu beachten.

#### Garagen und Nebenanlagen im WA 1

Im WA1 werden neue Baufenster für die Errichtung von Garagen/Nebenanlagen vorgesehen. Hier ist es sinnvoll eine zwingende Grenzbebauung festzusetzen. Im Übrigen gelten hier weiterhin die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Aufgrund der größeren Baufenster entsteht der Eindruck, dass hier eine Grenzbebauung > 9 m möglich ist. Sofern dies beabsichtigt ist, müsste eine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Es wird die Festsetzung einer Anzahl der Vollgeschosse empfohlen. Durch Abgrabungen wäre es sonst möglich, bei Einhaltung der Wandhöhe (bezogen auf das natürliche Gelände), eventuell doch ein weiteres Geschoss zu schaffen, als beabsichtigt.

#### Grenzbebauung

An der Grenze zwischen MI2 und MI3 wurde zwingende Grenzbebauung festgesetzt. Soll hier an der gesamten Grenzlänge die Errichtung von Nebengebäuden oder Garagen zugelassen werden? Wir bitten um nähere Erläuterung.

#### Nutzungsschablonen

In den Nutzungsschablonen zu den einzelnen Bereichen wurde die Dachneigung jeweils mit DH angegeben; DN erscheint hier verständlicher. Ferner bitten wir die Nutzungsschablonen auch mit den entsprechenden Baugebietsarten zu verbinden.

#### Gauben

Im WA2 und MI3 werden Gauben ausgeschlossen; im MI3 scheint es jedoch bereits Bestandsgauben zu geben. Wir bitten die Festsetzung entsprechend anzupassen.

#### Dachmaterialien

Die Festsetzung Ziffer 5.4 zu Dachmaterialien stellt eine bauordnungsrechtliche Festsetzung dar und ist daher unter dieser Rubrik (nach Ziffer B 1.2) aufzuführen.

#### Bestandsgebäude

Im WA2 entspricht die farbliche Darstellung des Bestands-Wohnhauses „Duxer Str. 3“ nicht der tatsächlichen Nutzung (Darstellung wie Nebengebäude – hellgrau statt dunkelgrau).

### Hinweise

Bei den Hinweisen ist unter Nr.7 bei der Zeichenerklärung die Beschriftung für Bestandsgebäude und Grundstücksgrenzen vertauscht. Wir bitten um Berichtigung.

### **Behandlung**

#### **Zu Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Ein Abgleich zwischen Flächennutzungsplanberichtigung und Bebauungsplan hat ergeben, dass die Flächen minimal nicht identisch sind. Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen.

Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.

#### **Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Einzelnen**

##### Gebot der Konfliktbewältigung

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist über viele Jahre gewachsen. Es stellt eine sogenannte „Gemengelage“ dar.

Der Steinmetzbetrieb hat seine Arbeitsabläufe so organisiert, dass alle lärmintensiven Tätigkeiten nur Richtung des ehemaligen BayWa-Geländes ausstrahlen. Zur Wohnbebauung an der Ludwig- und Duxer Straße schirmt das auf der Grundstücksgrenze stehende Betriebsgebäude den Lärm ab. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner durch Betriebsabläufe auf dem Gewerbehof sind nicht bekannt.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen.

Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind folgende zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen:

- a) Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
- b) Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch eine hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.
- c) Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn Heim (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
- d) Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
- e) Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Heim (Steinmetzbetrieb), dass zivilrechtlich nicht gegen die Fa. Heim vorgegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

#### Wandhöhen

Zur besseren Lesbarkeit wird der Plan auf einen Maßstab von 1:500 vergrößert.

Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist nicht beabsichtigt, da sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO richten (siehe Ziffer B.3).

#### Abstand Staffelgeschoss

Kenntnisnahme

#### Garagen und Nebenanlagen im WA 1

Die Baugrenzen für untergeordnete Gebäuden werden lediglich großzügiger gefasst. Die zulässige Bebauung an der Grundstücksgrenze orientiert sich aber weiter an Art. 6 Abs. 7 der BayBO.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulichen Gründen wird die Festsetzung für nicht erforderlich gehalten, da durch die Baugrenzen und die Wandhöhen die maximal mögliche Kubatur des Gebäudes definiert ist. Die Nutzung eines Untergeschosses regelt sich durch die Anzahl der Wohnungen in Verbindung mit der Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung.

#### Grenzbebauung

Durch die Möglichkeit entlang der gesamten Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude errichten zu können, können mögliche Nutzungskonflikte verringert werden.

#### Nutzungsschablonen

Die Beschriftung wird angepasst. Eine zusätzliche Verbindung der Schablonen mit den Baugebietsarten ist nicht erforderlich, da die Zuordnung eindeutig zu erkennen ist.

#### Gauben

Die Gauben sind keine Gauben, sondern Zwerchhäuser.

#### Dachmaterialien

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und ist somit keine bauordnungsrechtliche Festsetzung.

#### Bestandsgebäude

Die Flurkarte wird entsprechend der Nutzung angepasst.

#### Hinweise

Die Beschriftung wird angepasst.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung des Planentwurfs ist nach Mitteilung des Landratsamts nicht erforderlich.

### 9.2.2 **Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz**

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten. Biotope entsprechend § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) bzw. gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind nicht betroffen.

Die B-Plan Änderung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung statt. Im Verfahren entfällt daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14-17 BNatSchG (§ 18 Abs.1 BNatSchG). Gemäß § 13a Abs.2 S.1 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB, unter welche das beantragte Vorhaben fällt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 S 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die B-Plan-Änderungen sind keine Beeinträchtigungen von naturschutzrelevanten Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen zu befürchten.

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden wurde, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Brand) vereinbart, bereits im Vorfeld vom Landschaftsarchitekten Michael Maier vom Büro MaierLandplan eine Potentialanalyse durchgeführt. Dabei ergaben sich vier Ausgleichsmaßnahmen, die einzuhalten sind.

Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht unter Hinweis auf die beigefügte fachtechnische Stellungnahme und unter folgenden Auflagen Einverständnis:

1. Die in der Änderung des B-Plans „Setzgasse / Untere Steigeweg“ festgelegten CEF-/FCS-Maßnahmen I – IV sind einzuhalten und in den jeweils vorgegebenen Zeiträumen umzusetzen. Alle Standorte der Vogelnistkästen sind je mit einer Klangattrappe zum Anlocken der Tiere auszustatten. Die Klangattrappe ist ausreichend laut einzustellen, sodass die Tiere auch trotz vorhandenen Baulärms die Ersatzlebensstätten finden können. Die Standorte aller Ersatzniststätten (Gerüst, Neubau, Umgriff) sind durch den Fachplaner in einer Karte zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg vorzulegen.

2. Ob die Niststätten am Neubau angenommen werden, ist durch eine fachkundige Person in einem dreijährigen Monitoring zu dokumentieren.

3. In die Hinweise des Bebauungsplanes ist aufzunehmen:

*„Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar möglich.“*

4. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgendes aufzunehmen:

*„Bäume und Gebäude sind vor Abriss und Umbau von fachkundigem Personal auf gesetzlich geschützte Vorkommen und Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen sowie Abriss- oder Fälldatum mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.“*

## **Behandlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Die Maßnahme II wird wie unter erstens aufgeführt ergänzt.

Zu 2: Ziffer 5.5.4 wird wie unter zweitens aufgeführt ergänzt.

Zu 3: Die Hinweise werden wie unter drittens aufgeführt ergänzt.

Zu 4: Die Festsetzungen werden wie unter viertens aufgeführt ergänzt.

### 9.2.3 Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz

Konfliktpotenzial zwischen den geplanten Wohneinheiten und dem direkt südlich anschließenden Steinmetzbetrieb

Für die im südlichen Querriegel des Wohnkomplexes gelegenen Wohnungen sind nach Süden, zu dem bestehenden Steinmetzbetrieb hin, Wohnraumfenster und Balkone bzw. Wintergärten vorgesehen. Die südliche Baugrenze des Bebauungsplanelntwurfes für die Wohnungen ist hierbei nur ca. 5 m von dem Lagerbereich und ca. 7 m von einem Hallentor der Bearbeitungshalle des Steinmetzbetriebes entfernt angeordnet. Nur ca. 10 bis 15 m von der Baugrenze entfernt werden regelmäßig bearbeitete und noch unbearbeitete Steine mit einem entsprechend großen Dieselstapler von der Firma Linde von Lkws be- und entladen.

Gemäß der Internetseite des Steinmetzbetriebes hat sich die Firma heute als leistungsfähigster Betrieb seiner Art im Rhein-Main Gebiet etabliert. In industrieller Fertigung sowie bei der traditionellen Bearbeitung von Naturstein sei das Gespür für herausragende Qualität das besondere Markenzeichen geblieben. Der dauerhafte Zugriff auf ca. 6.500 Quadratmeter Rohplatten und ein Team von über 30 Mitarbeitern sei Garant für perfekte Produkte.

Da sich südlich und östlich des Steinmetzbetriebes bereits Wohnbebauung befindet, sind Hallentore und Lagerplatz in Richtung ehemaliges BayWa-Gelände ausgerichtet. Durch die vorgesehene Umwandlung des bisher rein gewerblich (Tankstelle, Lagerflächen usw.) genutzten ehemaligen BayWa-Geländes in eine Wohnnutzung ergibt sich aus der Sicht des Immissionsschutzes ein erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf die in einem Steinmetzbetrieb übliche Lärm- und Staubentwicklung.

Wie aus den Aktenvermerken des Sachgebietes 51 vom 15. Juni 2023 und 3. Februar 2023 ersichtlich, geht aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Stöckers nicht hervor, wie viel Lärm der Steinmetzbetrieb tatsächlich erzeugt, da das Gutachten auf der Tatsache beruht, dass auf dem nördlich gelegenen ehemaligen BayWa-Gelände gemäß altem Bebauungsplan bereits eine Mischgebietsnutzung zulässig wäre, und somit die MI-Werte bereits eingehalten werden müssten.

Da sich, wie oben dargelegt, die tatsächliche Nutzung des Bebauungsplangebietes jedoch durch den Betrieb eines Steinmetzbetriebes nicht entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan entwickelt hat, wären, aus der Sicht des Immissionsschutzes, zur Ermittlung des vorhandenen Konfliktpotentials, die tatsächlich auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Immissionen zu ermitteln.

#### Betrieb des Steinmetzbetriebes

Nach Angaben des Steinmetzbetriebes ergeben sich hierzu folgendes:

In der Bearbeitungshalle findet das Sägen, Fräsen und Schleifen von Steinplatten statt. Hierzu wurden eine Steinsäge, eine Steinschleif- bzw. Poliermaschine sowie eine Fräsmaschine betrieben. Darüber hinaus befindet sich neben dem, auf der Nordseite gelegenen, Tor ein Bereich für Arbeiten mit der Trennschleifmaschine bzw. dem Winkelschleifer. Für die Bereitstellung der benötigten Druckluft wird ein Schraubenkompressor verwendet. Insbesondere in den Sommermonaten sind während der genannten Arbeiten die Hallentore geöffnet.

Einmal pro Tag werden durch einen Lkw Steinplatten angeliefert und mit einem fahrzeugeigenen Krahn oder mit einem Dieselstapler entladen. Die Dauer des Anliefer- und Entladevorgang mit einem Dieselstapler wird mit bis zu 1,0 Stunde pro Tag angegeben. Darüber hinaus können noch zwei bis drei Auslieferungen pro Tag mit eigenen Lkw erfolgen. Hierbei dauert die Beladung mit dem Dieselstapler nach Angaben von Herrn Giegerich ca. 10-20 Minuten. Weiterhin können noch ca. 8 bis 10 Fahrten mit dem Dieselstapler zu dem Steinlager erfolgen.

Nach hiesigem Kenntnisstand sind darüber hinaus bei Steinmetzbetrieben im Freien auch Steinbearbeitungstätigkeiten mit einem Trennschleifer üblich und ggf. zu berücksichtigen.

Die Arbeitszeit des Steinmetzbetriebes liegt zu Zeit zwischen 6.00 Uhr oder 7.00 Uhr bis ca. 16.30 Uhr.

Legt man den geschilderten Betriebsablauf zugrunde, so ist zu erwarten bzw. nicht auszuschließen, dass an der Baugrenze des geplanten Bebauungsplanes der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet überschritten wird. Darüber hinaus sind an der genannten Baugrenze nur ca. 5 m von dem bestehenden Steinlager entfernt auch Staubimmissionen nicht auszuschließen.

Somit wird durch das geplante Vorhaben eine bereits vorhandene Konfliktsituation weiter verschärft. Insofern bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben Bedenken.

Ergänzung der Stellungnahme per Mail vom 19.12.23 im Nachgang zur Besprechung vom 13.12.23 und den seitens des Planers des Inverstors genannten Maßnahmen:

Im geltenden Bebauungsplan „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ sind sowohl das Grundstück, auf dem sich der Steinmetzbetrieb befindet, als auch das nordwestlich gelegene Grundstück des ehemaligen BayWa-Geländes, auf dem 99 Wohnungen entstehen sollen, als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen. Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind weitere zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen, wie insbesondere:

1. Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
2. Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch eine hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.
3. Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
4. Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
5. Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Steinmetzbetriebs, dass zivilrechtlich nicht gegen den Betrieb vorgegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen soll im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert werden.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung des Planentwurfs ist daher aus Sicht des Landratsamts nicht mehr erforderlich.

### **Behandlung**

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist über viele Jahre gewachsen. Es stellt eine sogenannte „Gemengelage“ dar.

Der Steinmetzbetrieb hat seine Arbeitsabläufe so organisiert, dass alle lärmintensiven Tätigkeiten nur Richtung des ehemaligen BayWa-Geländes ausstrahlen. Zur Wohnbebauung an der Ludwig- und Duxer Straße schirmt das auf der Grundstücksgrenze stehende Betriebsgebäude den Lärm ab. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner durch Betriebsabläufe auf dem Gewerbehof sind nicht bekannt.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen.

Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind folgende zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen:

- a) Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
- b) Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch ein hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.
- c) Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn Heim (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
- d) Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
- e) Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Heim (Steinmetzbetrieb), dass zivilrechtlich nicht gegen die Fa. Heim vorgegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung des Planentwurfs ist nach Mitteilung des Landratsamts nicht erforderlich.

#### **9.2.4 Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz**

Die Grundstücke sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Betreffend der FI. Nr. 1494 der Gemarkung Miltenberg weisen wir jedoch daraufhin, dass sich hier auf Grundlage des Bodenschutzes, insbesondere Anhang 2 Tabelle 1 i. V. m. Tabelle 2 und 3 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV), rein aufgrund der vorherigen Nutzung als „BayWa-Betriebsgelände mit Tankstelle“ grundsätzlich ein mittleres Gefährdungspotenzial hinsichtlich der bei Tankstellenbranchenspezifischen Leitparameter

(Anorganische Stoffe) Pb bzw. (Organische Stoffe) PAK, LHKW, PCB, MKW und BTEX ergibt. Eine fachliche Erstbewertung oder bodenschutzrechtliche Recherchen wurden bezüglich dieser Fläche von Behördenseite noch keine vorgenommen; eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG erfolgte entsprechend (noch) nicht.

Nun wurde im Auftrag der BayWa AG durch das Institut Hydrodata selbst eine orientierende Untersuchung zur Klärung, ob es in Folge der langjährigen Nutzung des Grundstücks zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, durchgeführt. Der entsprechende Untersuchungsbericht vom 25. August 2021 wurde dem Bauleitplan beigefügt. Hierbei hat sich in einer Sondierung in einer 20 cm Schicht ein Nachweis für Mineralölkohlenwasserstoffen ergeben, der über dem Hilfwert 1 lag. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht; der aufgrund der Vornutzung grundsätzlich indizierten Gefahrenverdacht konnte damit ausgeräumt werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Setzgasse / Unterer Steigeweg“ in Miltenberg somit keine Bedenken.

Jedoch weisen wir daraufhin, dass bei den Untersuchungen in fast allen Profilaufnahmen Auffüllungen festgestellt wurden, die teilweise mit Fremdbestandteilen versetzt sind. Aus diesem Grund empfehlen wir, im Fall zukünftiger Baumaßnahmen, Aushubmaßnahmen fachtechnisch begleiten zu lassen, um Wiederverwendung, Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmassen zu prüfen.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

### **Behandlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Da in fast allen Profilaufnahmen Auffüllungen festgestellt wurden, die teilweise mit Fremdbestandteilen versetzt sind, sind bei zukünftigen Baumaßnahmen, Aushubmaßnahmen fachtechnisch zu begleiten, um Wiederverwendung, Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmassen zu prüfen.

### **9.2.5 Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz**

Mit dem Vorhaben besteht aus Sicht der Denkmalpflege Einverständnis.

Wir weisen darauf hin, dass sich mit der letzten Gesetzesänderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) die Rechtsgrundlage für die Meldepflicht geändert hat. Wir bitten darum, den Hinweis C.1. wie folgt zu ergänzen:

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

### **Beschluss**

Der oben aufgeführte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **9.2.6 Landratsamt Miltenberg - Brandschutz**

In der Begründung werden große Gebäudekörper (Bild Architektur-Atelier Christ, Seite 6) ohne Feuerwehzufahrt geplant, stattdessen ist eine Flächenbegrünung der Dachfläche der Tiefgarage ohne Feuerwehrauffstellfläche vorgesehen.

##### **7.2.3 Traufhöhe / Wandhöhe**

Neue Wandhöhe zwischen 7,00 m und 13,50 m und ein zusätzliches Geländegefälle um 1,8 m im Bereich Friedhofstraße / Eichenbühler Straße macht den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges in nahezu allen Gebäuden erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg nicht baulich sichergestellt wird.

Von Seiten der Brandschutzdienststelle werden derzeit, unter Einhaltung der gängigen Vorschriften, keine weiteren Anforderungen gestellt.

### **Behandlung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hochbauplanung sieht einen ausreichend bemessenen Innenhof vor, der mit Feuerwehfahrzeugen von der Friedhofstraße angefahren werden kann. Die Aufstellfläche im Innenhof ermöglicht die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen. Die konkrete Ausgestaltung des Innenhofes obliegt der Hochbauplanung.

#### **9.2.7 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

##### Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Auftrag der Fa. BayWa AG hat die Ingenieurgesellschaft HYDRODATA mbH auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Auftraggebers mit der Flurnummer 1494 in der Eichenbühler Straße 68 in 63897 Miltenberg Untersuchungen zur umweltfachlichen Beurteilung durchgeführt und mit dem Untersuchungsbericht unter der Bezeichnung „Orientierende Untersuchung des BayWa Grundstücks in der Eichenbühler Straße 68 (Fl. Nr.: 1494, Gemarkung Miltenberg) in 63879 Miltenberg“, vom 25.08.2021 dokumentiert. Grundlegend kann der Gefährdungsbeurteilung des Gutachters aus fachlicher Sicht gefolgt werden.

In den Hinweisen sind noch widersprüchliche Aussagen hierzu. Folgende Hinweise sollten entsprechend angepasst werden:

- 2.1 Die ersten zwei Sätze sind zu Streichen/Ersetzen:  
„Im Geltungsbereich sind keine Hinweise [...]“ (Aussage nichtzutreffend)  
→ „*Im Geltungsbereich sind gemäß Gutachten vom 25.08.2021 teilweise Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen dokumentiert. [...]*“

Empfehlung zur Ergänzung der Hinweise:

„*Die geplanten Erdaushub- und Bodenarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.*“

##### Niederschlagswasser

In den Hinweisen und der Begründung sind bereits zielführende Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Es wird jedoch nicht abschließend ersichtlich, dass eine Niederschlagswassereinleitung in den Kanal für die neugeplanten Wohneinheiten nicht zulässig ist („ggf. Versickerung über Rigolen“). Erst wenn nachweislich keine andere Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist, kann diese dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Bei einer Versickerung über Rigolen sind die potenziellen Bodenbelastung zu berücksichtigen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Schadensherde versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

#### Abwasserentsorgung

Wie in der Begründung beschrieben, wird sich die Menge an anfallenden Schmutzwasser erhöhen. Die erhöhte Menge ist in der aktuellen Aufstellung der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.

#### Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Insbesondere entlang der Straßen kann es bei Starkregen zu verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Der Planungsbereich umfasst auch eine Tiefgarage. Um die Gefährdung in Folge von Starkregen zu minimieren, empfehlen wir folgende Hinweise aufzunehmen:

- *„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*
- *„Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*

#### Abschließende Beurteilung

Gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### **Behandlung**

#### Zu Altlasten und Bodenschutz

Die Hinweise werden entsprechend korrigiert.

#### Zu Niederschlagswasser

Eine neuere Überprüfung des Mischwassersammlers in der Eichenbühler Straße hat ergeben, dass der Kanal an seine Leistungsfähigkeit stößt. Um den Kanal zu entlasten, wird neben der „Dachbegrünung und der Bodendeckung der Tiefgarage“ zusätzlich gefordert, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auch dort zu versickern ist. Nur wenn nachweislich eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Ableitungssystem über einen Notüberlauf an den Mischwassersammler angeschlossen werden. Um die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers zu reduzieren, wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Der Hinweis zur Versickerung im Bereich der schädlichen Bodenveränderung wird durch einen entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Zu Abwasserentsorgung

Die erhöhte Menge wird in der aktuellen Aufstellung der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

#### Zu Starkregen

Die oben aufgeführten Hinweise werden in den Plan übernommen.

### Zu Abschließende Beurteilung

Die Anregungen werden übernommen.

## 9.2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auf-  
findung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist  
jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen  
der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere  
Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen  
des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

In nur geringer Entfernung befinden sich die Bodendenkmäler D-6-6321-0039 („Wall  
und Graben des römischen Limes.“) und D-6-6221-0095 („Wachturm der römischen  
Kaiserzeit.“), die Teil des UNESCO Welterbes „Grenzen des Römischen Reiches“  
sind. Daher ist bei Bodeneingriffen hier besondere Aufmerksamkeit geboten und Pla-  
ner und ausführende Unternehmen auf die nahegelegenen Denkmäler sowie die  
Meldepflicht in geeigneter Form hinzuweisen.

### Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denk-  
malschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige  
verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der  
Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzei-  
ge eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die  
zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch  
Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Wo-  
che nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-  
schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-  
stattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g.  
Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.  
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben  
(Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## **Behandlung**

### Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Limes mit seinen Wachtürmen liegt ca. 200 m südöstlich des Plangebiets. Eine  
Kennzeichnung ist insofern nicht möglich. Da der Bebauungsplan einen Hinweis ent-  
hält, wie mit möglichen Funden umzugehen ist, sind weitere Ergänzungen der textli-  
chen Festsetzungen entbehrlich.

### Zu Art. 8 (1) BayDSchG:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### Zu Art. 8 (2) BayDSchG:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Der zweite Absatz wird  
unter „Hinweise“ ergänzt.

### 9.2.9 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Oktober 2023.
2. In der aktuellen Karte des Liegenschaftskataster stehen auf Flurstück 1494 noch Gebäude. Diese sind nicht im Bebauungsplan vorhanden und zum Abriss gekennzeichnet.
3. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind unter C Hinweise, 7. Planung, die „vorhandenen Flurstücksgrenzen“ und „vorhandene Gebäude“ vertauscht.
4. Wir weisen darauf hin: In der Begründung unter Punkt 1.2 Planung, ist im Bereich MI 1 und WA 3 von Stellplätzen, ebenerdig für Handwerker, Besucher... die Rede. Im Bebauungsplan sind diese nicht ersichtlich.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

#### **Behandlung**

Zu 1: Kenntnisnahme

Zu 2: Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude werden dargestellt.

Zu 3: Die Bezeichnungen werden angepasst.

Zu 4: Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da der B-Plan regelt, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Wo, bleibt der Planung zum Bauantrag überlassen.

### 9.2.10 Handwerkskammer für Unterfranken

Den Bau der Wohneinheiten auf dem ehemaligen BayWa-Gelände sehen wir als sehr kritisch. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Ihrem Vorhaben ist ein Steinmetzbetrieb ansässig. Die bisherige und auch neue Planung des Gebietes entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung. Der Steinmetzbetrieb hat in der Vergangenheit schon bewusst wegen der Lärmemission ihre Ausrichtung der Gebäudeöffnung Richtung BayWa-Gelände ausgerichtet. Nun ist diese genau in Richtung der geplanten Wohnbebauung.

Aus unserer Sicht kann es hier in Zukunft zu massiven Streitigkeiten zwischen dem Handwerksbetrieb und den Bewohnern bzgl. der Lärmemissionen, gerade im Sommer, kommen. Daher empfehlen wir, die Planung noch einmal zu überdenken bzw. mit dem Handwerksbetrieb, auch gerne mit uns eine zukunftsfähige Lösung zu erarbeiten. Aus unseren Erfahrungen kann diese sogar existenzbedrohend sein.

#### **Behandlung**

Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist über viele Jahre gewachsen. Es stellt eine sogenannte „Gemengelage“ dar.

Der Steinmetzbetrieb hat seine Arbeitsabläufe so organisiert, dass alle lärmintensiven Tätigkeiten nur Richtung des ehemaligen BayWa-Geländes ausstrahlen. Zur Wohnbebauung an der Ludwig- und Duxer Straße schirmt das auf der Grundstücksgrenze stehende Betriebsgebäude den Lärm ab. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anwohner durch Betriebsabläufe auf dem Gewerbehof sind nicht bekannt.

Mit dem neuen Bebauungsplan in dem der südöstliche, an den Steinmetzbetrieb anschließende, und der südwestliche Teil des ehemaligen BayWa-Geländes wie bisher

## Änderung „Setzgasse/Unterer Steigeweg“

als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, schließt man sich an die bereits bestehenden Regelungen an. In der Folge ergeben sich für den Steinmetzbetrieb durch das geplante Vorhaben keine Einschränkungen, welche über das Maß hinausgehen, welches gemäß bestehendem Bebauungsplan nicht schon bisher hätte eingehalten werden müssen.

Damit ist rechtlich auf Ebene des Bebauungsplans eine hinreichende Lösung zur Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Von dem Bauträger sind folgende zusätzliche Maßnahmen zu einer möglichen Konfliktbeseitigung vorgesehen:

- a) Kontrollierte Wohnraumlüftung. Hierbei müssen die Fenster zum Lüften nicht geöffnet werden.
- b) Einbau sog. „Hamburger Fenster“ bei den Wohnraumfenstern auf der zum Steinmetzbetrieb hin gelegenen Fassadenseite. Hier ist auch bei teilweise geöffneten (gekippten) Fenstern noch eine hohes Schalldämm-Maß und damit ein hoher Schallschutz vorhanden.
- c) Vergrößerung des Grenzabstandes zum Nachbarn Heim (Steinmetzbetrieb) von 5 m auf 6,45 m.
- d) Anordnung der Balkone und Terrassen in den Innenhof, Richtung Nordwesten.
- e) Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Heim (Steinmetzbetrieb), dass zivilrechtlich nicht gegen die Fa. Heim vor-gegangen werden kann.

Die Durchführung dieser Maßnahmen wurde im Wege des zwischen dem Bauträger und der Stadt Miltenberg zu schließenden städtebaulichen Vertrags rechtlich gesichert werden.

Die Maßnahmen führen zwar öffentlich-rechtlich nicht zum Ausschluss etwaiger tatsächlicher Lärmkonflikte. Jedoch wird durch diese Maßnahmen das mögliche Konfliktpotenzial zwischen Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung erheblich verringert.

Eine nochmalige verkürzte Auslegung des Planentwurfs ist nach Mitteilung des Landratsamts nicht erforderlich.

## 10. Anlagen

### 10.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Landschaftsarchitekt Michael Maier, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim vom 31.03.2023

### 10.2 Schalltechnische Machbarkeitsstudie

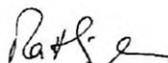
Büro Stöcker, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See vom 10.07.2023 sowie vom 19.07.2023

### 10.3 Orientierende Untersuchung des BayWa-Grundstücks

Hydrodata GmbH, Gattenhöferweg 29, 61440 Oberursel vom 25.08.2021

Aschaffenburg, den 20. März 2024

Entwurfsverfasser



**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Miltenberg, den 16.04.2024

Auftraggeber



**Der 1. Bürgermeister der**  
**Stadt Miltenberg**

