
Stadt Miltenberg



**Änderung des Bebauungsplanes
mit Änderung des Flächennutzungsplanes
im Parallelverfahren**

„Im Bruch“

**im Bereich der Fl.Nr. 4129/1 Gemarkung Miltenberg
(Breitendieler Str. 18)**

Begründung mit Umweltbericht

**Stand: 13.10.2016
Stadtbauamt Miltenberg**

1) Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Grundstückseigentümer haben die Absicht, das mit Bestandsgebäuden einer ehemaligen Brotfabrik bebaute Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Es soll keine gewerbliche Nutzung im bisherigen Sinne erfolgen, sondern eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen.

Im hinteren Grundstücksteil an der Straße „Im Bruch“ soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Der vordere Grundstücksteil Richtung Breitendieler Straße soll für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zur Verfügung stehen.

Da der Bebauungsplan „Im Bruch“ für das gesamte Grundstück ein Gewerbegebiet vorsieht, ist zur Verwirklichung der Planung eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ebenfalls ein Gewerbegebiet vor. Daher ist auch hierfür eine Anpassung entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebietsausweisung notwendig.

Der zuständige Bauausschuss hat daher in seinen Sitzungen vom 11.11.13 und 10.06.14 beschlossen, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg, Breitendieler Str. 18, zur Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks als Mischgebiet einzuleiten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.07.14 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

2) Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Im Bruch“ ist in seiner ursprünglichen Fassung seit 25.02.1970 rechtskräftig.

Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen, so z.B. im Bereich des allgemeinen Wohngebietes um die Kolpingstraße (rechtskräftig seit 05.08.04), im Bereich des Sondergebietes für das Krankenhaus auf Fl.Nr. 4130 Gem. Miltenberg (rechtskräftig seit 31.01.07) und bezüglich von Einzelhandelseinschränkungen im Gewerbegebiet (rechtskräftig seit 30.09.99 und 27.02.10).

Der am 26.11.1985 durch die Regierung von Unterfranken unter Auflagen teilgenehmigte (den Auflagen des Genehmigungsbescheides hat die Stadt Miltenberg durch Beschluss des Stadtrates entsprochen) und seit 05.12.1986 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 27.02.1985 weist ebenso wie der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück ein Gewerbegebiet aus.

3) Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gemarkung Miltenberg, auf dem die Gebäude der ehemaligen Brotfabrik Hess mit der Bezeichnung „Breitendieler Str. 18“ vorhanden sind.

Im nordöstlichen an das Grundstück angrenzenden Bereich sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vor. Auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, wird ein Baustoffhandel betrieben. Nord-östlich direkt angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 4117 bestand bis vor kurzem ein Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen; derzeit steht das Gebäude leer. Das nördlich direkt angrenzende

Grundstück Fl.Nr. 4129/2 Gem. Miltenberg im GE-Gebiet ist unbebaut, es besteht derzeit keine konkrete Nutzung.

Westlich angrenzend, getrennt durch die Straße „Im Bruch“ sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet für das dort ansässige Krankenhaus vor (Grundstück Fl.Nr. 4130 Gem. Miltenberg, Breitendieler Str. 32+36).

Südlich angrenzend, getrennt durch die Breitendieler Straße, ist Wohnbebauung sowie ein kleiner Imbissbetrieb vorhanden. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

4) Erforderlichkeit der Planung (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorgesehene Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Wiedernutzbarmachung des seit Aufgabe der Brotfabrik unregelmäßig gewerblich genutzten Geländes für eine neue, dauerhafte, Nutzung ist städtebaulich zu begrüßen. Im Hinblick auf die westlich angrenzende Nutzung (Krankenhaus) sowie die südlich angrenzende Wohnbebauung erscheint eine gemischte Nutzung des Geländes für gewerbliche und Wohnzwecke städtebaulich sinnvoll und akzeptabel.

Demnach kann von einer Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden.

5) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen

Zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt 2) verwiesen.

A) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist ebenso wie der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück ein Gewerbegebiet aus. Daher ist eine Anpassung an die im Änderungsplan zum Bebauungsplan geplante Ausweisung im vorderen Grundstücksteil als Mischgebiet notwendig.

Auf die Lage des Bodendenkmals „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ (Fl.Nrn. 4080; 4081; 4082; 4083/1; 4129/1 Gem. Miltenberg) wird durch eine nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen hingewiesen.

Ebenso wird nachrichtlich auf die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.06 hingewiesen, wonach sich der gesamte Geltungsbereich der Änderung im Polderbereich der Mud befindet.

Im Flächennutzungsplan dargestellt wird außerdem die Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Brotfabrik.

B) Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Punkte. Soweit nichts anderes genannt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

a) Art der baulichen Nutzung

Der an die Breitendieler Straße angrenzende Teil des Grundstücks und somit auch des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden dabei von den nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen:

1. Lebens- und Genussmittel
2. Kleidung (Schuhe, Strümpfe, Ober-, Leder-, Sportbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, sonstige Bekleidung), außer Berufs- und Arbeitskleidung (insbesondere auch Berufs- und Arbeitsschuhe)“.
3. Uhren und Schmuck
4. Haushaltsartikel, wie Glas- und Porzellanwaren, Keramik, Töpfe, Bestecke usw.
5. Spielwaren
6. Sportartikel
7. Fotoartikel
8. Kosmetikartikel
9. Schreibwaren und Bücher
10. Elektrohaushaltsgeräte
11. Audio-, Video-, Radio- und TV-Geräte, Computer.

Die Sortimentsbeschränkungen finden ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO, der über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus gestattet, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die oben genannte „Negativliste“ wird gewählt, um das Gebiet Miltenberg-West einheitlich zu behandeln. Der Bebauungsplan „Im Bruch“ selbst (für den GE-Bereich) sowie die Bebauungspläne „Furchäcker“ und „Im Wörth“ enthalten die der geplanten Festsetzung entsprechende Negativlisten.

Allgemeine Zielsetzung der Stadt im Hinblick auf die Restriktionen bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente ist es, aus städtebaulichen Gründen die Struktur der „Altstadt“ als dem gewachsenen Zentrum von Miltenberg, zu erhalten und fortzuentwickeln. Charakteristisch für die Miltenberger Altstadt ist die gut erhaltene Bausubstanz. Sanierete und neu gestaltete Straßen, Wege und v.a. die beiden zentralen Plätze (Marktplatz und Engelplatz) mit zahlreichen historisch wertvollen öffentlichen und privaten Gebäuden prägen das Stadtbild. Eine intensive Wohnnutzung - vorwiegend in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude - wird kombiniert mit einer großen Zahl unterschiedlichster Einzelhandelsnutzungen. Für jeden - Bürger und Gast der Stadt - ohne Weiteres wahrnehmbar und völlig unstrittig ist die Altstadt d a s Zentrum, der Kernbereich von Miltenberg.

Durch eine Einschränkung der in den Randbereichen zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Kernstadt entsprochen werden, wobei es sich bei den Einschränkungen nur um die Arten von Anlagen handelt, die auch tatsächlich als Einschränkung und Fehlentwicklung für die Innenstadt von Miltenberg gewertet werden müssten.

Deshalb werden solche Branchengruppen ausgeschlossen bzw. Beschränkungen solcher Sortimente vorgenommen, die einerseits - sind oder wären sie im Zentrum vorhanden - einer Stärkung des Zentrums bzw. der Innenstadt dienen und andererseits - würden sie außerhalb zugelassen - dazu führen könnten, dass sich Unterzentren an Standorten bilden, die funktional nicht im Zusammenhang mit der Innenstadt zu sehen sind. Dabei geht es nicht nur um die bloße Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, sondern auch um deren Stärkung, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen und dem latent vorhandenen Risiko vorzubeugen, dass die Altstadt verödet. Deshalb gilt es auch zu verhindern, dass Innenstadtrandbereiche überdimensioniert - quasi als Konkurrent der Innenstadt - aufgewertet werden.

Was die Altstadt prägt - Attraktivität, Lebensqualität, historische Bausubstanz, gesellschaftliches Leben - darf nicht geschwächt oder gar zerstört werden. Plastisch wird dies z.B. an dem allgemein verbreiteten Schlagwort „Erlebniseinkauf“, das gerade die den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragende Möglichkeit erfasst, in einem städtebaulich attraktiven, auch Möglichkeiten zum Verweilen und Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich die Versorgungsbedürfnisse befriedigen zu können.

Stadt Miltenberg und der Freistaat Bayern haben in den vergangenen Jahren erhebliche finanzielle Mittel für die Sanierung der Altstadt eingesetzt. Seit Beginn der Altstadtsanierung im Jahr 1977 waren dies ca. 30 Mio. €. Dennoch sind dort immer noch städtebauliche und strukturelle Defizite vorhanden, die es auszugleichen und zu beseitigen gilt. Um sicherzustellen, dass die Investitionen in die Attraktivität der Kernstadt zur Verfolgung städtebaulich legitimer Ziele nicht sinnlos gewesen wären, betreibt die Stadt gezielt eine restriktive Ansiedlungspolitik: So werden und wurden innenstadtgefährdende Nutzungen verhindert, beispielsweise durch den Ausschluss bestimmter Produktgruppen vom zulässigen Verkauf oder durch den gänzlichen Ausschluss von Einzelhandel.

Die Stadt achtet bei der Formulierung den „Negativlisten“ insbesondere auch darauf, nicht nur den vorhandenen Bestand des Innenstadthandels zu schützen, sondern auch Entwicklungspotentiale zu sichern. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet würden. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind.

Für den Restbereich des Grundstückes Fl.Nr. 4129/1 bleibt die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet mit den im rechtsgültigen Bebauungsplan benannten Einschränkungen bestehen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für den als GE-Gebiet ausgewiesenen Teilbereich gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Für den als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereich gelten folgende neue Festsetzungen:

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird entsprechend den in § 17 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete genannten Obergrenzen mit 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

Zulässig sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Gewerbegebiet. Im Hinblick auf das

Bodendenkmal im Planbereich wird festgesetzt, dass eine Unterkellerung im Bereich des Bodendenkmals nicht zulässig ist.

Die Wandhöhe wird auf maximal 10 m ab natürlichem Gelände festgelegt. Diese Festsetzung wird im Hinblick auf die beabsichtigte Grundstücksnutzung gewählt.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Teil des Grundstücks wird mittels Baugrenzen dargestellt. Durch eine entsprechende Festsetzung wird klargestellt, dass offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Zulässig ist die offene Bauweise, wobei jedoch auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sein sollen. Dies entspricht der im übrigen Bebauungsplangebiet vorhandenen Bebauung.

d) Sonstige Festsetzungen

Im Hinblick auf die Baugestaltung und das Einfügen in den im Bebauungsplangebiet vorhandenen Umgebungsrahmen sowie im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung des Geländes wird als Dachform das Flachdach festgesetzt. Eine Dachbegrünung wird ausdrücklich empfohlen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird durch das in der Planzeichenverordnung hierfür vorgesehene Zeichen dargestellt und beschrieben.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO), was durch einen Hinweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO in der Legende verdeutlicht wird: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermassung vorgenommen wird“.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz (der Änderungsbereich befindet sich im Polderbereich der Mud, sh. auch unter Punkt e) wird festgesetzt, dass die Oberkante Fußboden auf mindestens 128,88 m üNN anzusetzen ist. Entsprechende Grundstücksauffüllungen sind möglich. Diese Festsetzung orientiert sich an den im Änderungsverfahren zu Ausweisung des Sondergebietes für das Krankenhaus vorgenommenen Festsetzungen. Im Rahmen dieses Verfahren hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg angegeben, dass die Wasserspiegelanlage bei einem HQ 100 in Höhe des Planungsgebietes mit 128,38 m über NN ermittelt wurde und damit etwa 2 m über dem derzeitigen Gelände liegt. Ein Freibord von 0,50 m wurde berücksichtigt.

Die im Planteil eingetragene Nutzungsschablone wird beschrieben.

Es wird ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden die sich aus der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel ergebenden und mit dem Landratsamt, Sachgebiet Immissionsschutz, besprochenen Festsetzungen getroffen.

Für den MI-Teil wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen sind, mit denen ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überstiegen wird. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei

geschlossenem Fenster gewährleisten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. An den Straßen zugewandten Baugrenzen liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) vor.

Für die entstehenden Gewerbegebietsflächen werden zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch des im Bebauungsplan gelegenen MI-Gebietes.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Die Anordnung von passiven anstelle von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird wie folgt begründet:

Die Planung der Antragsteller sieht einen ca. 85 m langen, geschlossenen Baukörper in einem Abstand von ca. 15 m zur Breitendieker Straße vor.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so konzipiert, dass die Schlafräume zur Schall abgewandten Seite gelegt wurden – insgesamt wird der Baukörper auf die nördliche Baugrenze verschoben.

Die schutzbedürftige Bebauung wird also maximal vom Verkehrsweg abgerückt.

Die begrünte Freifläche zur Breitendieker Straße kann dadurch vergrößert werden und schafft auch optisch eine gewollte Abgrenzung zum Straßenraum.

Ein aktiver Schallschutz z. B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls ist aus Gründen der Belichtung/Besonnung (Südseite) nicht möglich und wäre auch im vorliegenden Falle mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Auch gestalterisch sowie städtebaulich würde sich eine Lärmschutzwand nicht in die umgebende Bebauung einfügen.

Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird weiter wie folgt begründet:

- Maximale Abstandsflächen und räumliche Trennung der schutzbedürftigen Nutzung durch die vorgelagerte Grünfläche.
- Die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (im Schallschatten).
- Besondere städtebauliche Gründe, im vorliegenden Fall die Überplanung/Nachverdichtung des Mischgebietes und Neugestaltung einer Industriebrache
- Die Ausschöpfung der Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (zur Einhaltung der geforderten Lärmpegelwerte) durch eine entsprechende Baukonstruktion
- Erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile zur Erreichung der geforderten Innenpegel

Zum Artenschutz werden die Festsetzungen getroffen, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Dietz und Partner ergeben:

- Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03.-30.09.
- Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03.-15.09. Eine Beseitigung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsuchung der Vegetation (hier: Brombeergebüsche, Altgrasfluren) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden. Eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsschicht durch Abmulchen / flaches Abschälen im Zeitraum vom 16.09.-15.03 im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum.
- Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln an Gebäuden. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden ist in der Zeit vom 01.11.-28.02. möglich. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden zwischen dem 01.03. und dem

- 31.10. ist möglich, wenn diese zuvor auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft untersucht wurden und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden. Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem die Verbotstatbestände von Tötung / Verletzung nicht eintreten.
- Zauneidechse: Erhaltung und Sicherung der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten während des Baubetriebs oder Sicherung der in der geplanten Grünfläche enthaltenen Tierhabitate. Vor Inanspruchnahme der entfallenden Teilhabitate ist in diesen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. die Vegetationsschicht flach abzumulchen oder abzumähen. Verdrängen der Zauneidechse von Mitte März bis Ende April durch Auslegen von nicht transparenten Folien in angrenzende, bestehende und als zu erhaltend geplante Grünflächen (bestehende und zu erweiternde Habitate). Die verbliebenen Habitate und deren Erweiterungsfläche (geplante Grünstreifen, insgesamt 400 m²) sind für die Zauneidechse zu optimieren (Anlage von Verstecken wie z.B. Steinriegel), die entfallenden Habitate (Bauflächen, Belagsflächen) sind dann abzutragen. Wird vor Eingriff in die potentiellen Habitate durch eine Fachkraft (Biologe ...) nachgewiesen, dass dort keine Zauneidechsen vorkommen, sind keine Konflikt vermeidenden Maßnahmen erforderlich.
 - Verwendung von „Vogelschutzglas“ (für Vögel als Hindernis erkennbare, größere zusammenhängende Fensterflächen ab 2 m² Fläche)“.

e) nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalschutz hat auf das im Plangebiet liegende Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ (Fl.Nrn. 4080; 4081; 4082; 4083/1; 4129/1 Gem. Miltenberg) hingewiesen.

1937 wurden hier bei Baumaßnahmen Reste von Bauholz und römische Keramik aufgefunden. Ebenso eine Urne mit verkohlten Knochen und Holzresten. Auch wenn von einer starken Störung durch die moderne Bebauung auszugehen ist, haben sich hier vermutlich noch Reste des Gräberfeldes erhalten. Eine archäologische Sondagegrabung im Jahr 2005 auf der FlstNr. 4138 im Westen der obigen Planung ergab keine Befunde, so dass sich die Ausdehnung des Gräberfeldes nicht bis dorthin reichte und wohl nur den östlichen Teil der Flst Nr. 4129/1 betrifft.

Das Landesamt weist weiter darauf hin, dass Bodendenkmäler gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten sind. Bodeneingriffe sollten daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Eine Unterkellerung ist im betroffenen Bereich des Planungsgebietes nicht vorgesehen. Durch eine entsprechende Festsetzung bei der Zahl der Vollgeschosse wird dies sichergestellt. Ob eine konservatorische Überdeckung oder archäologische Ausgrabung dennoch erforderlich ist, wird die ggf. erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zeigen.

Auf die Lage des Bodendenkmals wird durch eine nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen hingewiesen. Ebenso wird in der Legende unter den Hinweisen auf die Bestimmungen der Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes zur Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und zur Meldepflicht bei Auffindung von Bodentalertümern ausdrücklich verwiesen. Ebenso auf die Kostenpflicht der Verursachers.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht berührt.

Hochwasserschutz

In Anlehnung an die im Änderungsverfahren zur Ausweisung des Sondergebietes für das Krankenhaus vorgenommenen Hinweise wird bezüglich des Hochwasserschutzes ausdrücklich festgehalten, dass sich der gesamte Geltungsbereich nach der aufgrund § 31 b WHG erlassenen Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.06 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mud und nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz Miltenberg-West im Jahr 2006 im Polderbereich der Mud befindet (§ 31 c WHG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Schutz gegen Hochwasser lediglich bis zu einem HQ 100-Ereignis sichergestellt ist und es ferner bei einem Ausfall der Binnenentwässerung zu Überschwemmungen hinter dem Hochwasserdeich kommen kann. Den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern wird als Eigenschutzmaßnahme empfohlen, einen Notfallplan zu erstellen.

Altlasten

Das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt haben auf die Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot GmbH & Co. KG hingewiesen. Im Jahr 2001 wurde eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Infolge der vorgesehenen Umnutzung dieses Grundstücksteils könnte ein erneuter Handlungsbedarf gegeben sein, der bei Baumaßnahmen in der Entsorgung kontaminierten Materials bestehen kann oder es könnten sich Erkenntnisse ergeben, die eine geänderte Bewertung der Gefährdungsabschätzung erforderlich machen.

Die Verdachtsfläche wird im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben: „Kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen. Durch die geplante Umnutzung kann es erforderlich werden, im Zuge der Erdarbeiten noch vorhandenes kontaminiertes Material zu entsorgen oder zumindest eine Neubewertung vorzunehmen. Die Erdarbeiten sind von einem Bodengutachter begleitet zu lassen.“

f) Hinweise

Auf die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005, Beiblatt 1, von Tags 60 dB(A) und Nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) und für ein Gewerbegebiet von Tags 65 dB(A) und Nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A), wobei bei zwei angegebenen Nachtwerten der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen ist, wird hingewiesen.

Weiter wird auf folgendes hingewiesen: Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 08.04.15 ermittelt. Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber im Nahbereich der Straßen, nachts in weiten Bereichen des MI-Gebiet überschritten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. nach den Berechnungsverfahren der VDI 2719 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die Bedingungen sind i.d.R. erfüllt, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Zum Artenschutz werden Empfehlungen zur Förderung von geschützten Tierarten eingetragen: Erhalt des Baumbestandes, „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED- oder

„Gelb“-Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht) im privaten Bereich, Anbringen von Ersatzquartieren / Nisthilfen an Gebäuden für Fledermäuse / Vögel.

Klarstellende wird darauf hingewiesen, dass der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen „Im Bruch“ und „Breitendieler Straße“ durch Zufahrten unterbrochen werden kann.

Auf die Bestimmungen der Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes zur Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und zur Meldepflicht bei Auffindung von Bodenaltertümern wird verwiesen. Ebenso auf die Kostenpflicht der Verursachers.

Die geplanten Gebäudeabbrüche werden dargestellt.

Zum Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreiV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

g) Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abrundung des geplanten Mischgebietes und entsprechend der geplanten Grundstücksnutzung werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass dieser Grünstreifen durch Zufahrten unterbrochen werden kann. Auf die Ausführungen unter Punkt 7) wird verwiesen.

6) Erschließung

An der bisher möglichen bzw. tatsächlichen Zufahrtssituation über die Breitendieler Straße und die Straße „Im Bruch“ wird nichts geändert.

Erforderliche Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Wasser- und Stromversorgung ist lt. Mitteilung der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb) vorhanden. Erforderlich wird möglicherweise eine Anpassung der Versorgungsleitungen in Abhängigkeit der Nutzung nach den Regeln der Technik.

Auch in Bezug auf die Abwasserbeseitigung ist die Erschließung gesichert. Das Grundstück ist am städtischen Kanal angeschlossen. Geprüft wird auf Anregung des Abwasserzweckverbandes Main-Mud, ob noch ein Anschluss am AZV-Kanal vorhanden ist.

Nach der Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 05.11.14 ist für den Bereich des Gewerbegebietes eine Löschwasserversorgung von 2.400 Liter / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Werden Gebäude mit einer Grundfläche von größer als 1500 m² errichtet, so ist eine Feuerwehrumfahrung erforderlich. Für die Mischgebietsfläche ist eine Löschwassermenge von 1.600 Liter / Minute ausreichend. Für beide Bereiche gilt eine maximal zulässige Rettungshöhe aus Gebäuden von 12 m. Die Stadt Miltenberg verfügt derzeit über eine Drehleiter DLK 12/9. Werden die Rettungshöhen überschritten, so sind bauliche Rettungswege darzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Für die Mischgebietsfläche ist über das Trinkwassernetz eine Versorgung mit 1600 l / min für die Dauer von 2 Stunden gesichert. Für das Gewerbegebiet ist zusätzlich durch den Löschwasserspeicher auf dem Grundstück

Fl.Nr. 4130 (Klinik) eine Menge von 200 m³, also 1.600 l / min vorhanden, insgesamt also 3.200 l / min.

7) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenrechtliche Prüfung sowie Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

A) Grünordnung, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Kartierte Biotope bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie der Naturpark sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist für die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen in die bauleitplanerische Abwägung ist nur noch insoweit geboten, als zusätzliche Baurechte begründet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriffe in Natur und Landschaft zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt oder einschränkt (Kommentar „Brügelmann“ zum BauGB, RdNr. 96 zu § 1a BauGB).

Dies ist hier der Fall. Das von der Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes betroffene Grundstück ist bereits vollständig bebaut. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für das gesamte Grundstück bereits Baurecht. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es ist lediglich eine Änderung der Gebietsausweisung geplant.

B) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro Dietz und Partner Landschaftsarchitekten GbR, Eifershausen, hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 21.05.15, Stand April 2015, liegt dieser Begründung als Anlage 3 bei. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Die sich hieraus ergebenden notwendigen Festsetzungen zum Artenschutz werden in die Legende eingetragen (sh. oben unter Punkt 5/B/d+f).

C) Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft insbesondere die Ausweisung eines Mischgebietes im vorderen Planbereich Richtung Breitendieker Straße. Hier soll eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zulässig sein. Im hinteren Planbereich bleibt die gewerbliche Nutzung bestehen.

Da ein Bebauungsplan aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und die gesamten Flächen bisher als Gewerbegebiet dargestellt sind, muss der Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg für diesen Bereich geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Zur weiteren Beschreibung der Festsetzungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie die Bau- und Raumordnungsgesetze, die Naturschutzgesetze, das Denkmalschutzgesetz, die Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung sowie die Immissionsschutzgesetzgebung.

Dem Schallgutachten des Büros Wölfel vom 08.04.15 wurden die folgenden Vorschriften bzw. Richtlinien zugrunde gelegt:

DIN ISO 9613-2 Oktober 1999 und Entwurf September 1997 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren), DIN 18005-1 2002-07, Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, 1987-05 (Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), DIN 45691 2006-12 (Geräuschkontingierung), TA Lärm 1998-08 (sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg, 6. Auflage, August 2007, RLS-90, 1990 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen), 16. BImSchV vom 12.06.90, zuletzt geändert 18.12.14 (Verkehrslärmschutzverordnung), Straßenverkehrszählung 2010, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, Abteilung Straßen- und Brückenbau, München, Verkehrsmengenatlas Bayern.

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Dietz und Partner vom 21.05.15 wurden die Artenschutzkartierung und Daten des Bayer. Landesamtes für Umwelt für das TK-Blatt 6221 Miltenberg mit Daten aus der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung, der Datenbank der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns und der bundesweiten Brutvogelkartierung ADEBAR zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Vorranggebiete für Hochwasser ist die Regionalplanung sowie die aufgrund § 31 b WHG erlassene Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.06 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mud zu beachten.

Zum Denkmalschutz ist das Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ zu beachten.

Der Flächennutzungsplan muss dem Bebauungsplan angepasst und entsprechend geändert werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereiches.

Der Änderungsbereich selbst umfasst das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gemarkung Miltenberg, auf dem die Gebäude der ehemaligen Brotfabrik Hess mit der Bezeichnung „Breitendieler Str. 18“ vorhanden sind.

Im nordöstlichen an das Grundstück angrenzenden Bereich sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vor. Auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, wird ein Baustoffhandel betrieben. Nord-östlich direkt angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 4117 bestand bis vor kurzem ein Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen; derzeit steht das Gebäude leer. Das nördlich direkt angrenzende Grundstück Fl.Nr. 4129/2 Gem. Miltenberg im GE-Gebiet ist unbebaut, es besteht derzeit keine konkrete Nutzung.

Westlich angrenzend, getrennt durch die Straße „Im Bruch“ sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet für das dort ansässige Krankenhaus vor (Grundstück Fl.Nr. 4130 Gem. Miltenberg, Breitendieler Str. 32+36).

Südlich angrenzend, getrennt durch die Breitendieler Straße, ist Wohnbebauung sowie ein kleiner Imbissbetrieb vorhanden. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

Auswirkungen:

Durch den überwiegend schon vorhandenen Bestand im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für diese Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 im Geltungsbereich liegt ca. ½ Meter höher als die Breitendieler Straße. Das Gelände wurde vermutlich in den 60er Jahren etwa 1 m aufgefüllt. Auf dem Grundstück ist bereits eine Bebauung vorhanden, die Freiflächen sind überwiegend versiegelt.

Das Gebiet befindet sich auf einem früheren Gewerbestandort. Es fand über mehrere Jahre eine gewerbliche Nutzung statt (ehem. Brotfabrik).

Im Planbereich befinden sich ein Wohngebäude im Norden, ein Hallenkomplex mittig auf dem Grundstück sowie zwei kleinere Gebäude an der Grenze im Südosten an den Zufahrten zur Breitendieler Straße sowie im Nordwesten eine betonierte Fläche einer ehemaligen Fahrzeug-Waschanlage. Die Freiflächen um die Gebäude dienen überwiegend der Erschließung und sind asphaltiert, gepflastert oder geschottert.

Im Jahr 2001 wurde auf der Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Als Dekontaminationsmaßnahme wurde ein entsprechender Bodenaushub durchgeführt.

Auswirkungen:

Es könnte infolge der vorgesehenen Umnutzung ein erneuter Handlungsbedarf gegeben sein, der bei Baumaßnahmen in der Entsorgung kontaminierten Materials bestehen kann oder es könnten sich Erkenntnisse ergeben, die eine geänderte Bewertung der Gefährdungsabschätzung erforderlich machen. Erdarbeiten sind von einem Bodengutachter begleiten zu lassen.

Die Verdachtsfläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und beschrieben.

Die Versiegelung durch den Neuplanung hält sich mit der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend den in § 17 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete genannten

Obergrenze von 0,6 im Rahmen der bisher durch den rechtsgültigen Bebauungsplan schon zulässigen Bebauung mit einer GRZ von 0,8.

Es ist geplant, auf das bestehende Gelände aufzubauen. Keller sind nicht geplant, lediglich Fundamentierungen werden erforderlich.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf eventuelle Altlasten Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Im Hinblick auf die Versiegelung sind nur geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten, da durch das neue Vorhaben eine gleichbleibende oder geringere Versiegelung als bisher zu erwarten ist. Der bisherige Versiegelungsgrad auf dem Grundstück im Bebauungsplan liegt bei etwa 60-80 %.

Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen und Landschaft.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasserverhältnisse gemäß eines Bodengutachtens vom Juli 2002: 1,1 m bis 1,3 m unter Gelände mit west-östlich orientierter Grundwasserfließrichtung.

Das Oberflächenwasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Versickerungen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit voraussichtlich nicht möglich. Durch den niedrigeren Versiegelungsgrad ergibt sich aber jedenfalls eine Entlastung.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nach der aufgrund § 31 b WHG erlassenen Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mud und nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz Miltenberg-West im Jahr 2006/2007 im Polderbereich der Mud (§ 31 c WHG). Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt und somit kein neues Baurecht geschaffen wird, ist die Bauleitplanung nicht nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG untersagt.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Ein Eingriff in den Untergrund durch Kellergeschosse ist nicht geplant, lediglich Fundamentierungen werden erforderlich.

Die Versiegelung durch den geplanten Neubau hält sich mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Rahmen der bisher durch den rechtsgültigen Bebauungsplan schon zulässigen Bebauung mit einer GRZ von 0,8.

Ein Schutz gegen Hochwasser ist lediglich bis zu einem HQ-100 Ereignis sichergestellt. Bei einem Ausfall der Binnenentwässerung kann es zu Überschwemmungen hinter dem Hochwasserdeich kommen.

Ergebnis:

Da sich die bisher schon zulässige Versiegelung des Änderungsbereiches nicht erhöht, ist insgesamt nur mit geringen bis keinen Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund des Hochwasserschutzes und den Festsetzungen bzw. Hinweisen im Änderungsplan ist diesbezüglich mit nur geringen Auswirkungen zu rechnen.

Auch zum Abfluss des Oberflächenwassers und der Versickerung ist mit geringen bis keinen Auswirkungen zu rechnen.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie der Naturpark sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Im Planbereich befinden sich ein Wohngebäude im Norden, ein Hallenkomplex mittig auf dem Grundstück sowie zwei kleinere Gebäude an der Grenze im Südosten an den Zufahrten zur Breitendieler Straße sowie im Nordwesten eine betonierte Fläche einer ehemaligen Fahrzeug-Waschanlage. Die Freiflächen um die Gebäude dienen überwiegend der Erschließung und sind asphaltiert, gepflastert oder geschottert.

In den Gebäuden sind keine aktuellen Hinweise auf Habitate von Vögeln oder Fledermäusen festzustellen. Ein altes Vogelnest deutet auf frühere Nutzung hin. Die betreffende Halle ist für Vögel allerdings nicht mehr zugänglich. Am Hallengebäude befinden sich Fragmente von Schwalbennestern, deren Nutzung deutliche Zeit zurückliegt.

Grünflächen bestehen nur im Nordwesten zwischen der Mauer an der Grundstücksgrenze, der ehemaligen Waschanlage und den Asphaltflächen nordwestlich der Hallen sowie an den östlichen bzw. nördlichen Hallenfronten. Im Bereich dieser Restgrünflächen wachsen neben Brombeergestrüpp und einzelnen Sträuchern zwei Robinien und eine Kirsche im Nordwesten, eine Kiefer im Süden und eine Birke am südöstlichen Halleneck. Keiner der Bäume weist Höhlen oder sonstige geeignete Habitatstrukturen für Vögel oder Fledermäuse auf. Nester wurden nicht festgestellt. Innerhalb der geschlossenen bewachsenen Brombeerflächen finden sich Ablagerungen von Steinen, Ziegeln, Gehölzschnitt und sonstiger Abfall.

Auswirkungen:

Da bereits Baurecht vorhanden ist, ist im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung rechtlich kein Ausgleich zu leisten.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden ausreichende Schutzmaßnahmen für Tiere getroffen.

Begrünungsmaßnahmen sind im Planbereich festgesetzt.

Ergebnis:

Es ist mit keinen bis geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich lt. Geoinformationssystem Bayern auf etwa 130 m NN Höhe in der Naturraumeinheit der Mainaue im Buntsandstein sowie der geologischen Raumeinheit des Odenwaldes über Ablagerungen im Auenbereich mit meist jungholozäner Herkunft bzw. einer polygenetischen Talfüllung mit z.T. würmzeitlicher Herkunft mit Mergel, Lehm, Sand, Kies.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereiches mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung und stellt in Bezug auf das Landschaftsbild kein besonderes Gebiet dar.

Auswirkungen:

Gut einsehbar ist das Gebiet insbesondere von der Monbrunner Siedlung aus.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches sowie das Landschaftsbild ist kein bzw. nur ein sehr geringer Schutzbedarf vorhanden.

Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich besitzt keine Bedeutung in Bezug auf die Naherholung.

Der Änderungsbereich ist von zwei Ortsstraßen, nämlich der Breitendieler Straße und der Straße „Im Bruch“ umgeben. Der Bereich befindet sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan derzeit in einem Gewerbegebiet und ist sowohl von gewerblicher Bebauung als auch von Wohnbebauung umgeben.

Im nordöstlichen an das Grundstück angrenzenden Bereich sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vor. Auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, wird ein Baustoffhandel betrieben. Nord-östlich direkt angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 4117 bestand bis vor kurzem ein Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen; derzeit steht das Gebäude leer. Das nördlich direkt angrenzende Grundstück Fl.Nr. 4129/2 Gem. Miltenberg im GE-Gebiet ist unbebaut, es besteht derzeit keine konkrete Nutzung.

Westlich angrenzend, getrennt durch die Straße „Im Bruch“ sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet für das dort ansässige Krankenhaus vor (Grundstück Fl.Nr. 4130 Gem. Miltenberg, Breitendieler Str. 32+36).

Südlich angrenzend, getrennt durch die Breitendieler Straße, ist Wohnbebauung sowie ein kleiner Imbissbetrieb vorhanden. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

In der weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich in ca. 230 m bis 670 m Abstand die überörtlichen Verkehrswege B 469, Kr MIL 5, St 2310 und die Bahnstrecke Miltenberg-Schneeberg.

Auswirkungen:

Es können von der Nutzung im Änderungsgebiet Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke ausgehen. Es sind jedoch auch Auswirkungen aus dem umliegenden Bereich auf das Änderungsgebiet möglich.

Ergebnis:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Wölfel, Höchberg, vorgenommen (sh. Anlage 4 der Begründung). Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan eingetragen.

Es sind somit keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Planbereich befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit (Fl.Nrn. 4080, 4081, 4082, 4083/1 und 4129/1 Gemarkung Miltenberg“.

Auswirkungen:

Eine Unterkellerung ist im Bereich des Bodendenkmals nicht zugelassen. Ob eine konservatorische Überdeckung oder archäologische Ausgrabung dennoch erforderlich ist, wird die ggf. erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zeigen. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan eingetragen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Mit Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Ergebnis:

Es sind keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche könnte bei Nichtdurchführung der Planänderung entsprechend der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bruch“ weiterhin als Gewerbegebiet genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Durch den überwiegend schon vorhandenen Bestand im Bereich im und um das Änderungsgebiet stellt sich keine besondere Wirkung auf das Klima und die Lufthygiene dar. Begrünungsmaßnahmen sind im Planbereich festgesetzt. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit einer Verbesserung der Begrünung zu rechnen.

4.1.2 Schutzgut Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Gebiet befindet sich auf einem früheren Gewerbestandort. Es fand über mehrere Jahre eine gewerbliche Nutzung statt (ehem. Brotfabrik). Im Planbereich befinden sich ein Wohngebäude im Norden, ein Hallenkomplex mittig auf dem Grundstück sowie zwei kleinere Gebäude an der Grenze im Südosten an den Zufahrten zur Breitendieler Straße sowie im Nordwesten eine betonierte Fläche einer ehemaligen Fahrzeug-Waschanlage. Die Freiflächen um die Gebäude dienen überwiegend der Erschließung und sind asphaltiert, gepflastert oder geschottert.

Begrünungsmaßnahmen sind im Planbereich festgesetzt. Insgesamt ist im Vergleich zum Bestand mit einer Verbesserung der Begrünung zu rechnen.

Im vorderen Planbereich Richtung Breitendieler Straße wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zulässig sein. Im hinteren Planbereich bleibt die gewerbliche Nutzung bestehen. Im Hinblick auf das Bodendenkmal im Planbereich wird festgesetzt, dass eine Unterkellerung im Bereich des Bodendenkmals nicht zulässig ist.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nach der aufgrund § 31 b WHG erlassenen Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mud und nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Hochwasser-schutz Miltenberg-West im Jahr 2006/2007 im Polderbereich der Mud (§ 31 c WHG). Ein Schutz gegen Hochwasser ist hier lediglich bis zu einem HQ-100 Ereignis sichergestellt. Bei einem Ausfall der Binnenentwässerung kann es zu Überschwemmungen hinter dem Hochwasserdeich kommen.

Die Wasserspiegelanlage bei einem HQ 100 wurde lt. Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg in Höhe des Planungsgebietes mit 128,38 m über NN ermittelt und liegt damit etwa 2 m über dem derzeitigen Gelände. In den Festsetzungen des Änderungsplanes wird daher vorgeschrieben, dass die Oberkante Fußboden unter Berücksichtigung eines Freibordes von 0,50 m auf mindestens 128,88 m über NN anzusetzen ist, um gegen ein HQ 100 Ereignis abgesichert zu sein. Entsprechende Grundstücksauffüllungen sind möglich.

Sicherlich ist bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen oder auch bei selteneren Hochwasserereignissen eine Überschwemmungsgefahr gegeben. Das Gebiet würde relativ schnell geflutet, die Vorwarnzeit ist sehr gering. Der Eintritt eines solchen Falles wird aber wohl nicht die Regel darstellen. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes hatte bisher ein Baurecht im Überschwemmungsgebiet ohne die Hochwasserschutzmaßnahme an der Mud bestanden. Die Gefahr einer Überschwemmung war also hier weitaus höher einzustufen, als dies nun der Fall ist. Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt und somit kein neues Baurecht geschaffen wird, ist die Bauleitplanung zudem nicht nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG untersagt.

Für den Fall, dass es dennoch zu einem Hochwasserereignis über HQ 100 kommen sollte, wird den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern im Bebauungsplan als Eigenschutzmaßnahme empfohlen, einen Notfallplan zu erstellen. Das Überschwemmungsgebiet wird in den Plänen dargestellt und beschrieben.

Der Abfluss des Oberflächenwassers bereitet keine Probleme, da das Oberflächenwasser über die Mischwasserkanalisation abgeleitet wird. Versickerungen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit voraussichtlich nicht möglich. Durch den niedrigeren Versiegelungsgrad ergibt sich aber jedenfalls eine Entlastung.

Im Jahr 2001 wurde auf der Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Als Dekontaminationsmaßnahme wurde ein entsprechender Bodenaushub durchgeführt. Es könnte infolge der vorgesehenen Umnutzung ein erneuter Handlungsbedarf gegeben sein, der bei Baumaßnahmen in der Entsorgung kontaminierten Materials bestehen kann oder es könnten sich Erkenntnisse ergeben, die eine geänderte Bewertung der Gefährdungsabschätzung erforderlich machen. Erdarbeiten sind von einem Bodengutachter begleiten zu lassen.

Die Verdachtsfläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und beschrieben.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Kartierte Biotop- bzw. FFH- oder SPA-Gebiete sowie der Naturpark sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Im Planbereich befinden sich ein Wohngebäude im Norden, ein Hallenkomplex mittig auf dem Grundstück sowie zwei kleinere Gebäude an der Grenze im Südosten an den Zufahrten zur Breitendieler Straße sowie im Nordwesten eine betonierte Fläche einer ehemaligen Fahrzeug-Waschanlage. Die Freiflächen um die Gebäude dienen überwiegend der Erschließung und sind asphaltiert, gepflastert oder geschottert.

In den Gebäuden sind keine aktuellen Hinweise auf Habitate von Vögeln oder Fledermäusen festzustellen. Ein altes Vogelnebst deutet auf frühere Nutzung hin. Die betreffende Halle ist für Vögel allerdings nicht mehr zugänglich. Am Hallengebäude befinden sich Fragmente von Schwalbennestern, deren Nutzung deutliche Zeit zurückliegt.

Grünflächen bestehen nur im Nordwesten zwischen der Mauer an der Grundstücksgrenze, der ehemaligen Waschanlage und den Asphaltflächen nordwestlich der Hallen sowie an den östlichen bzw. nördlichen Hallenfronten. Im Bereich dieser Restgrünflächen wachsen neben Brombeergestrüpp und einzelnen Sträuchern zwei Robinien und eine Kirsche im Nordwesten, eine Kiefer im Süden und eine Birke am südöstlichen Halleneck. Keiner der Bäume weist Höhlen oder sonstige geeignete Habitatstrukturen für Vögel oder Fledermäuse auf. Nester wurden nicht festgestellt. Innerhalb der geschlossenen bewachsenen Brombeerflächen finden sich Ablagerungen von Steinen, Ziegeln, Gehölzschnitt und sonstiger Abfall.

Durch Festsetzungen zum Artenschutz aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden ausreichende Schutzmaßnahmen für Tiere getroffen.

Begrünungsmaßnahmen sind im Planbereich festgesetzt.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Geplant ist der Abbruch des vorhandenen Bestandes. Im geplanten MI-Bereich ist eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzung mit Wohnen und Gewerbe geplant. Im hinteren Planbereich bleibt die gewerbliche Nutzung bestehen.

Das Gebiet ist insbesondere von der Monbrunner Siedlung aus gut einsehbar. Bezüglich der Dachlandschaft wird eine Begrünung des geplanten Flachdachs empfohlen.

4.1.5 Schutzgut Mensch

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Wölfel, Höchberg, vorgenommen. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser als Anlage bei.

Aufgrund dieser Schallimmissionsprognose werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Für den MI-Teil wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen sind, mit denen ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überstiegen wird. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. An den Straßen zugewandten Baugrenzen liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) vor.

Für die entstehenden Gewerbegebietsflächen werden zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der

zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch des im Bebauungsplan gelegenen MI-Gebietes.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

In der weiteren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich in ca. 230 m bis 670 m Abstand die überörtlichen Verkehrswege B 469, Kr MIL 5, St 2310 und die Bahnstrecke Miltenberg-Schneeberg. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht.

4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich befindet sich das Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit (Fl.Nrn. 4080, 4081, 4082, 4083/1 und 4129/1 Gemarkung Miltenberg“.

Eine Unterkellerung ist im Bereich des Bodendenkmals nicht zugelassen. Ob eine konservatorische Überdeckung oder archäologische Ausgrabung dennoch erforderlich ist, wird die ggf. erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zeigen. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bauleitplänen eingetragen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ ist eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks entsprechend der bisherigen Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bruch“ möglich. Seit Aufgabe der Brotfabrik wurde das Gelände unregelmäßig gewerblich genutzt.

Das Grundstück soll nun einer neuen, dauerhaften, Nutzung zugeführt werden, die nach der Planung der Eigentümer in einer gemischten Nutzung für gewerbliche Zwecke und Wohnzwecke bestehen soll. Im Hinblick auf die westlich angrenzende Nutzung (Krankenhaus) sowie die südlich angrenzende Wohnbebauung erscheint eine gemischte Nutzung des Geländes für gewerbliche Zwecke und für Wohnzwecke städtebaulich sinnvoll.

Somit sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden das schalltechnische Gutachten des Büros Wölfel vom 08.04.15, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Dietz und Partner vom 21.05.15, die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mud sowie Angaben der Fachbehörden im Rahmen der Grobabstimmung zur Bebauungsplan-Änderung (Altlasten, Denkmalschutz, etc.) verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Stadt Miltenberg in Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den Bauherren achten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Mischnutzung im vorderen Grundstücksbereich der Fl.Nr.4129/1 Richtung Breitendieler Straße ist die Änderung des im rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Bruch“ ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Mischgebiet erforderlich.

Gravierende Umwelteinwirkungen sind durch die Umplanung nicht zu erwarten, sofern die im Bebauungsplan und nachfolgend in der Baugenehmigung enthaltenen Festsetzungen und Auflagen eingehalten werden.

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu erwarten

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (= auf allgemeine Erschließung gesehen)	Anlagebedingte Auswirkungen (= dauerhaft)	Betriebsbedingte Auswirkungen (= einzelnes Bauvorhaben)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Grundwasser und Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit

8) Hinweise zum Verfahren

Grundlage der Verfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der zuständige Bauausschuss beschließt in seinen Sitzungen vom 11.11.13 und 10.06.14 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg, Breitendieler Str. 18, zur Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks als Mischgebiet. Der Stadtrat beschließt ergänzend in seiner Sitzung vom 30.07.14 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Angewendet wird das „normale“ Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu den Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der Beschluss, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan zu ändern, wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.09.14 amtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Fassung vom 21.07.14 (Bebauungsplan) und 30.07.14 (Flächennutzungsplan) in der Zeit vom 19.09.14 bis einschließlich 20.10.14 durchgeführt. Die Auslegung wird am 10.09.14 amtlich bekannt gemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.14 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 20.10.14 aufgefordert (Grobabstimmung). Dabei wird insbesondere um eine Aussage im

Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (insbesondere zur Frage, ob und in welchem Umfang ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erforderlich wird) gebeten.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: AZV Main-Mud, Bayernwerk AG, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Bamberg, DB Services Immobilien GmbH, Deutsche Flugsicherung GmbH, Deutsche Telekom AG, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken, Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken, Industrie- und Handelskammer, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.09.15 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 18.09.14:

Der AZV führt aus, dass mit der Änderung unter Beachtung der folgenden Anmerkungen Einverständnis besteht: Nach den Planunterlagen des AZV ist das betroffene Grundstück direkt an den Mudtalsammler angeschlossen. Es wird um Überprüfung gebeten, ob das Grundstück an das RÜB West angeschlossen werden kann oder ob dies bereits erfolgt ist. Sollte eine Umbindung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein, muss von der Stadt Miltenberg eine Genehmigung beim Verband beantragt werden (§ 4 Abs. 5 und 6 der Verbandssatzung). Einer Einleitung von Regen-, Drainage-, Fremd- oder sonstigem Quellwasser wird der Verband nicht zustimmen.

Abwägungsentscheidung:

Die Erschließung in Bezug auf die Entwässerung ist gesichert; das Grundstück ist am städtischen Kanal angeschlossen. Es wird überprüft, ob noch ein Anschluss am AZV-Kanal vorhanden ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 29.09.14 zum Bebauungsplan:

Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflegerischen Belange weist das Landesamt darauf hin, dass im Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler liegen:

„D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit.“

1937 wurden hier bei Baumaßnahmen Reste von Bauholz und römische Keramik aufgefunden. Ebenso eine Urne mit verkohlten Knochen und Holzresten. Auch wenn von einer starken Störung durch die moderne Bebauung auszugehen ist, haben sich hier vermutlich noch Reste des Gräberfeldes erhalten. Eine archäologische Sondagegrabung im Jahr 2005 auf der FlstNr. 4138 im Westen der obigen Planung ergab keine Befunde, so dass sich die Ausdehnung des Gräberfeldes nicht bis dorthin reichte und wohl nur den östlichen Teil der Flst Nr. 4129/1 betrifft.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt

bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Die digitalen Denkmalkartierungen sind auch als sog. Geowebdienst (WMS) verfügbar. Die Zugangsdaten und eine ausführliche Beschreibung der technischen Spezifikationen finden Sie im Bayerischen Geoportal (www.geoportal.bayern.de), wenn Sie unter Geodatenuche das Stichwort „Denkmal“ eingeben.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Das Landesamt weist darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o. g. Planung nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Da keine Unterkellerung geplant ist, ist eine konservatorische Überdeckung oder eine archäologische Ausgrabung nicht erforderlich. In den Festsetzungen wird eine Unterkellerung im Bereich des Bodendenkmals ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Lage des Bodendenkmals wird als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB im Planteil und der Legende dargestellt.

In den Hinweisen wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7+8) hingewiesen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 29.09.14 zum Flächennutzungsplan:

Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflegerischen Belange weist das Landesamt darauf hin, dass im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler liegen:

„D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit. (FlstNr. 4080; 4081; 4082; 4083/1; 4129/1, Gemark. Miltenberg)“

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

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Auf die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern auf der [Homepage](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) des Landesamtes (http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf - Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Weiter wird auf die aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug im Bayer. Denkmal-Atlas (<http://www.blfd.bayern.de>) und die digitalen Denkmalkartierungen im Bayer. Geoportal (www.geoportal.bayern.de) hingewiesen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o. g. Planung nicht berührt.

Abwägungsentscheidung:

Die Lage des Bodendenkmals wird als nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB im Planteil und der Legende dargestellt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

DB Immobilien, München, Schreiben vom 03.09.14:

Die DB Netz AG stimmt der Bauleitplanung zu.

Hingewiesen wird darauf, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen sind. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschl. dem digitalen Zugfunk GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da das Eisenbahnbundesamt in seiner Stellungnahme vom 09.10.14 ausdrücklich erklärt hat, dass von den geplanten Maßnahmen keine Eisenbahnbetriebsanlagen betroffen sind, da die nächstgelegene Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg einen Abstand von ca. 320 m zu dem betreffenden Bebauungsplangebiet hat, wird vom einem eigenen Hinweis zu Bahnanlagen in der Legende abgesehen.

Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 14.10.14:

Seitens der DFS werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Von einer weiteren Beteiligung im Verfahren könne abgesehen werden.

Hingewiesen wird darauf, dass die Aufgaben der Länder gem. § 31 LuftVG (*Anmerkung der Verwaltung: z.B. Zustimmung zur Baugenehmigung etc.*) von dieser Stellungnahme unberührt bleiben. Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung sei über die Stellungnahme informiert worden.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Schreiben vom 09.09.14:

Die emb trägt keine Einwände vor. Das Grundstück Fl.Nr. 4129/1, Breitendieler Str. 18, ist seitens der Wasser- und Stromversorgung erschlossen. Hingewiesen wird darauf, dass möglicherweise eine Anpassung der Versorgungsleitungen in Abhängigkeit der Nutzung nach den Regeln der Technik erforderlich wird.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümer werden im Zuge der konkreten Bauplanung auf die Anmerkung der emb hingewiesen.

Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 17.10.14:

Die IHK ist der Ansicht, dass an der geplanten Stelle kein Mischgebiet ausgewiesen werden sollte. Grund ist, dass die Wohnnutzung, wie sie in einem Mischgebiet typischerweise vorgesehen und auch gewünscht ist, an dieser Stelle mit den vorhandenen Nutzungen der Umgebung kollidieren könnte: auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4117) befindet sich eine Baustoffhandlung, auf dem nord-östlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4117) ein Betrieb, der mit Dachdeckerbedarf handelt. Beide Unternehmen werden regelmäßig von größeren Fahrzeugen und LKWs angefahren, gegebenenfalls auch schon am frühen Morgen. Erfahrungsgemäß sind solche, mit einem gewissen Lärmpegel verbundenen Nutzungen, häufig Anlass für Streitigkeiten mit den benachbarten Anwohnern. Durch die Schaffung von Wohnraum auf dem Plangebiet würde die Gefahr solcher Konflikte sicher steigen. Auch das nahegelegene Krankenhaus verursacht neben dem Besucherverkehr auch noch Lieferverkehr, der sich letztendlich wieder störend auf die neue Wohnbebauung auswirken könnte. Auch das birgt ein gewisses Konfliktpotential.

Die IHK votiert dafür, die bisher gültige Ausweisung für das Grundstück als Gewerbegebiet nicht zu verändern.

Abwägungsentscheidung:

Hierzu wird auf die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel verwiesen. Die demnach erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingetragen. Sh. auch Stellungnahme zum Immissionsschutz/Landratsamt.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 07.10.14 zur FNP-Änderung:

Das Landratsamt führt zur Änderung des Flächennutzungsplanes folgendes aus:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der FNP-Änderung besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern die immissionsschutzrechtlichen Belange (s. Punkt C) im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Bebauungsplan, Punkt Immissionsschutz.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis, sofern noch folgendes beachtet wird:

Unter Punkt 7 der Begründung wurde festgestellt, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Auch bestehende Gebäude können Lebensräume geschützter Arten sein (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse). Die Einschätzung, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden, kann nur nach vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person erfolgen. Falls diese bereits durchgeführt wurde, ist dies mitzuteilen, andernfalls ist die Kontrolle nachzuholen.

Abwägungsentscheidung:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dietz und Partner GbR vom April 2015 wird verwiesen. Sh. Stellungnahme zum Bebauungsplan.

C) Immissionsschutz

Durch die geplante Umwandlung des vorderen Grundstücksteils Richtung Breitendieler Straße von Gewerbegebiet in Mischgebiet müssten die umliegenden Gewerbebetriebe im nördlich und östlich gelegenen vorhandenen Gewerbegebiet u.a. geringere Schallimmissionsrichtwerte in diesem Bereich einhalten. Anstatt der Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sind dann die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für diesen Bereich einzuhalten. Damit werden die umliegenden Gewerbebetriebe eingeschränkt (ggf. Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten).

Im Flächennutzungsplan ist aus hiesiger Sicht von der Stadt Miltenberg die Frage zu klären, ob durch die derzeitigen Lärmeinwirkungen von den benachbarten Betrieben auf das Plangebiet die nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden können und ob in den bestehenden Baugenehmigungen u.a. der angrenzenden Gewerbebetriebe, dem Baustoffhandel auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, dem Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4117 usw. Anforderung zum Schallschutz enthalten sind, die durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet dann nicht mehr stimmen.

Ggf. wäre ein Schallschutzgutachten erforderlich um die tatsächlich vorhandenen Lärmeinwirkungen insbesondere auf das neu vorgesehene Mischgebiet zu ermitteln.

Grundsätzlich ist § 50 BImSchG zu beachten. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die oben genannten Aspekte sind aus der Sicht des Immissionsschutzes bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Die Berücksichtigung des Punktes erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes. Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan.

D) Wasser- und Bodenschutz

Wie in der Nr. 5 Buchstabe e) Abs. 2 richtig ausgeführt, kommt das Plangebiet im mit Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mud zu liegen. Seit Fertigstellung des Hochwasserschutzes Miltenberg-West ist das Gebiet bis zu einem HQ 100 Ereignis grundsätzlich vor Hochwasser sicher (Poldergebiet). Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt und somit kein neues Baurecht geschaffen wird, ist die Bauleitplanung nicht nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG untersagt.

Bodenschutzrechtlich wird darauf hingewiesen, dass auf der Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot GmbH & Co. KG eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen im Jahr 2001 festgestellt wurde. Infolge der vorgesehenen Umnutzung dieses Grundstücksteils könnte ein erneuter Handlungsbedarf gegeben sein, der bei Baumaßnahmen in der Entsorgung kontaminierten Materials bestehen kann oder es könnten sich Erkenntnisse ergeben, die eine geänderte Bewertung der Gefährdungsabschätzung erforderlich machen. Diese Verdachtsfläche ist im

Flächennutzungsplan zu kennzeichnen gem. § 5 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB i.V.m. Ziffer 15.12 und in der Planlegende zu erläutern.

Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis zum Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Verdachtsfläche wird im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben. Sh. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan und zur Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes.

E) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im östlichen Randbereich das Bodendenkmal Nr. 206669 – Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Dieses Bodendenkmal ist als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan darzustellen und in der Planlegende zu erläutern.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege. Das Bodendenkmal wird im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB im Planteil und der Legende dargestellt. Die Hinweise werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sh. dazu Stellungnahme zum Bebauungsplan.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor und wird nach Erhalt unverzüglich weitergeleitet.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Bebauungsplan.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind einzuhalten und zu beachten.

Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Das Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4.2).

Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Mischgebiet sind die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind die Anwohner vor Lärmbelastung zu schützen.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 29.09.14 zur BPlan-Änderung:

Das Landratsamt führt zur Änderung des Bebauungsplanes folgendes aus:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Bauweise

Im Mischgebiet wird eine „besondere“ Bauweise festgesetzt (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m). Gem. § 22 BauNVO spricht man in diesen Fällen jedoch von einer abweichenden Bauweise. Wir bitten die Festsetzung dahingehend zu ändern und statt eines „b“ (besondere Bauweise) ein „a“ (abweichende Bauweise) gem. der Planzeichenverordnung Nr. 3.3 festzusetzen und dies auch in der Nutzungsschablone entsprechend anzupassen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wird beachtet, die Legende sowie der Planteil werden entsprechend berichtigt.

Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone ist keine „Zeichenerklärung als Hinweis“, da in ihr die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind. Wir bitten daher die Nutzungsschablone unter die Rubrik „planungsrechtliche Festsetzungen“ aufzuführen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wird beachtet, die Legende wird entsprechend berichtigt.

Lage im Überschwemmungsgebiet der Mud

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Mud (siehe Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.06 gem. § 31 b WHG) und nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz Miltenberg-West im Jahr 2006 im Polderbereich der Mud (§ 31 c WHG). Darauf wurde unter der Rubrik „Hinweise“ hingewiesen. Dabei handelt es sich aber um eine „nachrichtliche Übernahme“. Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist im Planteil darzustellen und als „nachrichtliche Übernahme“ gem. § 6 a BauGB (*Anmerkung: § 9 Abs. 6a BauGB*) i.V.m. Ziffer 10.2 der Planzeichenverordnung in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wird beachtet, Planteil und Legende werden entsprechend berichtigt. Von einer farblichen Darstellung im Planteil wird abgesehen, da diese aufgrund der bereits vorhandenen farblichen Kennzeichnungen nur verwirrend wäre.

Verdachtsfall an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot GmbH & Co KG
Bodenschutzrechtlich wird auf die Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot GmbH & Co. KG hingewiesen, auf der eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen im Jahr 2001 festgestellt wurde (weitere Ausführungen siehe unter Punkt D). Diese Verdachtsfläche ist im Planteil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB i.V.m. Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung und in der Planlegende zu erläutern.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wird beachtet, ein entsprechender Eintrag im Planteil und der Legende wird erfolgen. Sh. auch Stellungnahme zu Punkt D).

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im östlichen Randbereich das Bodendenkmal Nr. 206669 – Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Dieses Bodendenkmal ist als nachrichtliche Übernahme im Planteil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Ziffer 14.3 der Planzeichenverordnung und in der Planlegende zu erläutern.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege. Das Bodendenkmal wird im Planteil dargestellt. In der Legende wird das Denkmal unter der Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ beschrieben. Unter der Rubrik „Hinweise“ wird auf die Bestimmungen des Art. 7+8 DSchG verwiesen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Unter Punkt 7 der Begründung wurde festgestellt, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Auch bestehende Gebäude können Lebensräume geschützter Arten sein (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse). Die Einschätzung, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden, kann nur nach vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person erfolgen. Falls diese bereits durchgeführt wurde, ist dies mitzuteilen, andernfalls ist die Kontrolle nachzuholen.

Abwägungsentscheidung:

Das Büro Dietz und Partner, Elfershausen, hat die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom April 2015 vorgelegt. Demnach sind verschiedene Konflikt vermeidende Maßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Weiter sind verschiedene Hinweise in die Legende einzutragen.

Die Legende sowie die Begründung werden entsprechend ergänzt.

C) Immissionschutz

Das gesamte Grundstück ist im Bebauungsplan „Im Bruch“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nordöstlich an das Grundstück angrenzenden Bereich sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vor. Auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, wird ein Baustoffhandel betrieben. Nord-östlich direkt angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 4117 besteht ein Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen. Das nördlich direkt angrenzende Grundstück Fl.Nr. 4129 ist unbebaut, es besteht derzeit keine konkrete Nutzung. Westlich angrenzend, getrennt durch die Straße „Im Bruch“ sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet für das dort ansässige Krankenhaus vor (Grundstück Fl.Nr.4130, Breitendieler Str. 32+36). Südlich angrenzend, getrennt durch die Breitendieler Straße, ist Wohnbebauung sowie ein kleiner Imbissbetrieb vorhanden. Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor.

Beurteilung:

Durch die geplante Umwandlung des vorderen Grundstücksteils Richtung Breitendieler Straße von Gewerbegebiet in Mischgebiet müssten die umliegenden Gewerbebetriebe im nördlich und östlich gelegenen vorhandenen Gewerbegebiet u.a. geringere Schallimmissionsrichtwerte in diesem Bereich einhalten. Anstatt der Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sind dann die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für diesen Bereich einzuhalten. Damit werden die umliegenden Gewerbebetriebe eingeschränkt (ggf. Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten).

Im Bebauungsplanverfahren ist aus hiesiger Sicht von der Stadt Miltenberg die Frage zu klären, ob durch die derzeitigen Lärmeinwirkungen von den benachbarten Betrieben auf das Plangebiet die nach einer Bebauungsplanänderung zulässigen Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden können und ob in den bestehenden Baugenehmigungen u.a. der angrenzenden Gewerbebetriebe, dem Baustoffhandel auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4081, Breitendieler Str. 16, dem Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4117 usw. Anforderung zum Schallschutz enthalten sind, die durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet dann nicht mehr stimmen.

Ggf. wäre ein Schallschutzgutachten erforderlich um die tatsächlich vorhandenen Lärmeinwirkungen insbesondere auf das neu vorgesehene Mischgebiet zu ermitteln.

Grundsätzlich ist § 50 BImSchG zu beachten. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... soweit wie möglich vermieden werden.

Die oben genannten Aspekte sind aus der Sicht des Immissionsschutzes bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Das Büro Wölfel, Höchberg, hat die Schallimmissionsprognose vom 08.04.15 vorgelegt. Demnach sind verschiedene Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Die Legende und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

D) Wasser- und Bodenschutz

Wie in der Nr. 5 Buchstabe e) Abs. 2 (Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist die Begründung zum Planentwurf) richtig ausgeführt, kommt das Plangebiet im mit Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 17.03.2006 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mud zu liegen. Seit Fertigstellung des Hochwasserschutzes Miltenberg-West ist das Gebiet bis zu einem HQ 100 Ereignis grundsätzlich vor Hochwasser sicher (Poldergebiet). Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt und soweit aus der Planung zu entnehmen ist, das bisherige Baufenster verkleinert wird, wird kein neues, zusätzliches Baurecht geschaffen. Daher ist die Bauleitplanung nicht nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG untersagt.

Bodenschutzrechtlich wird darauf hingewiesen, dass auf der Verdachtsfläche an der ehemaligen Betriebstankstelle der Fa. Hess-Brot GmbH & Co. KG eine kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen im Jahr 2001 festgestellt wurde. Infolge der vorgesehenen Umnutzung dieses Grundstücksteils könnte ein erneuter Handlungsbedarf gegeben sein, der bei Baumaßnahmen in der Entsorgung kontaminierten Materials bestehen kann oder es könnten sich Erkenntnisse ergeben, die eine geänderte Bewertung der Gefährdungsabschätzung erforderlich machen.

Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis zum Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Verdachtsfläche wird im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben. Sh. auch Stellungnahme zur Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes.

E) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im östlichen Randbereich das Bodendenkmal Nr. 206669 – Brandgräber der römischen Kaiserzeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Wir bitten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bodendenkmäler: Auftretende Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 DSchG dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz und dem Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich mitzuteilen. Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen“.

Abwägungsentscheidung:

Sh. Stellungnahme zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege. Das Bodendenkmal wird im Planteil dargestellt und in der Legende unter der Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ beschrieben. Die Hinweise werden in die Legende eingetragen.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor und wird nach Erhalt unverzüglich weitergeleitet.

Stellungnahme Kreisbrandrat vom 05.11.14: Für den Bereich des Gewerbegebietes ist eine Löschwasserversorgung von 2.400 Liter / Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Werden Gebäude mit einer Grundfläche von größer als 1500 m² errichtet, so ist eine Feuerwehrumfahrung erforderlich.

Für die Mischgebietsfläche ist eine Löschwassermenge von 1.600 Liter / Minute ausreichend.

Für beide Bereiche gilt: eine maximal zulässige Rettungshöhe aus Gebäuden von 12 m. Die Stadt Miltenberg verfügt derzeit über eine Drehleiter DLK 12/9. Werden die Rettungshöhen überschritten, so sind bauliche Rettungswege darzustellen.

Weitere Erinnerungen werden nicht erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Für die Mischgebietsfläche ist über das Trinkwassernetz eine Versorgung mit 1600 l / min für die Dauer von 2 Stunden gesichert. Für das Gewerbegebiet ist zusätzlich durch den Löschwasserspeicher auf dem Grundstück Fl.Nr. 4130 (Klinik) eine Menge von 200 m³, also 1.600 l / min vorhanden, insgesamt also 3.200 l / min. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Anmerkungen zur Feuerwehrumfahrung und zur zulässigen Rettungshöhe sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der konkreten Bauplanung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind einzuhalten und zu beachten.

Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Das Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4.2).

Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Mischgebiet sind die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Insbesondere sind die Anwohner vor Lärmbelastung zu schützen.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasser- und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Auf die Stellungnahme zur Äußerung des Landratsamtes/Immissionsschutz wird verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 06.10.14 zum FNP:

Das WWA teilt mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände bestehen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die öffentlichen Netze sicherzustellen.

Hingewiesen wird darauf, dass das Plangebiet im geschützten Bereich gegen Hochwasser der Mud liegt. Bei Versagen des Hochwasserschutzes oder bei Überschreitung des Bemessungshochwassers muss mit einer Überflutung des Gebietes gerechnet werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle eine Bodenbelastung befindet. Es ist zu prüfen, ob im Zuge der geplanten Umnutzung eine Neubewertung der Altlast vorzunehmen ist.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Ein Hinweis zum Hochwasserschutz ist in der Legende des Bebauungsplanes enthalten. Zur Altlast wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 15.10.14 zum BPlan:

Das WWA teilt zur Planung Folgendes mit:

1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz druck- und mengenmäßig sicherzustellen. Inwieweit die vorhandenen Anlagen ausreichend bemessen sind, ist zu prüfen und gegebenenfalls eine Anpassung vorzunehmen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird angeregt, die Kreisbrandinspektion zu hören.

Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Trink-, Brauch- und Löschwasser sind gesichert (sh. Stellungnahmen oben).

2. Trinkwasserschutzgebiete

Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Abwasserbeseitigung

Die Fläche der geplanten Änderung ist im genehmigten Kanalisationsentwurf „Miltenberg-West“ berücksichtigt. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Regenüberlaufbecken Miltenberg-West. Die Abwasserbeseitigung kann insoweit gesichert werden. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kanäle ausreichend leistungsfähig sind.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Sh. auch Stellungnahme zum Schreiben des AZV.

4. Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Für Miltenberg-West wurde 2006 ein Schutz gegen Hochwässer der Mud fertiggestellt. Das Planungsgebiet ist somit gegen ablaufende Hochwässer bis zu einer statistischen Wiederkehr von etwa 100 Jahren (HQ 100) geschützt. Bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen oder aber auch bei selteneren Hochwasserereignissen besteht jedoch weiterhin eine Überflutungsgefahr. Mit den Hinweisen im Bebauungsplan zum Hochwasserschutz besteht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreiV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis wird in die Legende übernommen.

6. Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurde im Jahre 2001 eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Als Dekontaminationsmaßnahme wurde ein entsprechender Bodenaushub durchgeführt. Durch die geplante Umnutzung kann es erforderlich werden, dass im Zuge der Erdarbeiten noch vorhandenes kontaminiertes Material zu entsorgen oder zumindest eine Neubewertung vorzunehmen ist. Die Erdarbeiten sind von einem Bodengutachter begleiten zu lassen. Die

textlichen Festsetzungen bzw. die Hinweise zum Bebauungsplan sind dahingehend zu ändern.

Abwägungsentscheidung:

Die Verdachtsfläche wird im Planteil dargestellt und in der Legende beschrieben. Sh. auch Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes.

Keine Einwendungen vorgetragen haben die Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain, das Staatliche Bauamt Aschaffenburg, die Bayernwerk AG, die Deutsche Telekom AG, das Gewerbeaufsichtsamt, die Kabel Deutschland GmbH, die PLEdoc GmbH (für Ferngas Nordbayern), die Regierung von Mittelfranken (Luftamt Nordbayern), das Vermessungsamt Aschaffenburg und das Eisenbahnbundesamt Nürnberg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben die Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Durch diese Beschlusslage ergeben sich folgende Änderungen an den Planentwürfen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan:

- Flächennutzungsplan: Ergänzung zum Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit“: neuer Passus in der Legende „Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)“ und Eintrag des Bodendenkmals in den Planteil.
- Bebauungsplan: Ergänzung zum Bodendenkmal „D-6-6221-0054 Brandgräber der römischen Kaiserzeit“: neuer Passus in der Legende „Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ und Eintrag des Bodendenkmals in den Planteil.
- Bebauungsplan: neuer Passus „Denkmalschutz“ bei den Hinweisen: „Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Nach Art. 7 DSchG ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.“
- Bebauungsplan: Ausschluss von Unterkellerungen im Bereich des Bodendenkmals bei den Festsetzungen zu den Vollgeschossen.
- Bebauungsplan: Änderung der Festsetzung zur Bauweise von „b besondere Bauweise“ in „a abweichende Bauweise“ und entsprechende Korrektur der Nutzungsschablone in Legende und Planteil.
- Bebauungsplan: Änderung der Überschrift „Festsetzungen“ in „Planungsrechtliche Festsetzungen“ und Verschiebung der Nutzungsschablone aus den Hinweisen in diesen Abschnitt.
- Bebauungsplan: Verschiebung des Abschnitts „Hochwasserschutz“ aus den Hinweisen in den Abschnitt „nachrichtliche Übernahme“. Darstellung durch das Zeichen „Ü“ im Planteil.

- Flächennutzungsplan: neuer Passus in der Legende „Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4a BauGB)“: „Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Polderbereich der Mud (VO Landratsamt Miltenberg vom 17.03.06)“ sowie Darstellung durch das Zeichen „Ü“ im Planteil.
- Flächennutzungsplan: Kennzeichnung der Verdachtsfläche im Planteil und der Legende gem. § 5 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB.
- Bebauungsplan: Kennzeichnung der Verdachtsfläche im Planteil und der Legende gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Beschreibung: Kleinräumige Belastung mit Kohlenwasserstoffen. Durch die geplante Umnutzung kann es erforderlich werden, im Zuge der Erdarbeiten noch vorhandenes kontaminiertes Material zu entsorgen oder zumindest eine Neubewertung vorzunehmen. Die Erdarbeiten sind von einem Bodengutachter begleiten zu lassen.
- Bebauungsplan: Neuer Abschnitt zum Artenschutz in den Festsetzungen: „Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
 - Verbot der Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03.-30.09.
 - Verbot der Beseitigung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 16.03.-15.09. Eine Beseitigung ist in diesem Zeitraum nach vorheriger fachgerechter Durchsuchung der Vegetation (hier: Brombeergebüsche, Altgrasfluren) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden. Eine Beseitigung der sonstigen Vegetationsschicht durch Abmulchen / flaches Abschälen im Zeitraum vom 16.09.-15.03 im Vorgriff auf geplante Baumaßnahmen ermöglicht die Bautätigkeit im Verbotszeitraum.
 - Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln an Gebäuden. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden ist in der Zeit vom 01.11.-28.02. möglich. Ein Abbruch / Umbau von Gebäuden zwischen dem 01.03. und dem 31.10. ist möglich, wenn diese zuvor auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft untersucht wurden und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden. Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem die Verbotstatbestände von Tötung / Verletzung nicht eintreten.
 - Zauneidechse: Erhaltung und Sicherung der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten während des Baubetriebs oder Sicherung der in der geplanten Grünfläche enthaltenen Tierhabitate. Vor Inanspruchnahme der entfallenden Teilhabitate ist in diesen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. die Vegetationsschicht flach abzumulchen oder abzumähen. Verdrängen der Zauneidechse von Mitte März bis Ende April durch Auslegen von nicht transparenten Folien in angrenzende, bestehende und als zu erhaltend geplante Grünflächen (bestehende und zu erweiternde Habitate). Die verbliebenen Habitate und deren Erweiterungsfläche (geplante Grünstreifen, insgesamt 400 m²) sind für die Zauneidechse zu optimieren (Anlage von Verstecken wie z.B. Steinriegel), die entfallenden Habitate (Bauflächen, Belagsflächen) sind dann abzutragen. Wird vor Eingriff in die potentiellen Habitate durch eine Fachkraft (Biologe ...) nachgewiesen, dass dort keine Zauneidechsen vorkommen, sind keine Konflikt vermeidenden Maßnahmen erforderlich.
 - Verwendung von „Vogelschutzglas“ (für Vögel als Hindernis erkennbare, größere zusammenhängende Fensterflächen ab 2 m² Fläche)“.
- Bebauungsplan: neuer Abschnitt unter den Hinweisen: „Artenschutz: Zur Förderung von geschützten Tierarten werden folgende Maßnahmen empfohlen: Erhalt des

Baumbestandes, „Fledermausfreundliche“ Beleuchtung (LED- oder „Gelb“-Beleuchtung, die weniger Insekten anzieht) im privaten Bereich, Anbringen von Ersatzquartieren / Nisthilfen an Gebäuden für Fledermäuse / Vögel.

- Bebauungsplan: neuer Abschnitt zum Immissionsschutz in den Festsetzungen: „Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Für den MI-Teil werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Für die Dimensionierung sollte ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A) zu Grunde gelegt werden. Schlafräume sollten an den schallabgewandten Fassaden angeordnet und mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.“

Für den GE-Teil werden folgende Geräuschkontingente festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet k	SO- und MI Gebiete		GE-Gebiete	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	57	42	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

- Bebauungsplan: neuer Abschnitt unter den Hinweisen: „Niederschlagswasser: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten sind. Sollte die NwFreiV nicht greifen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“
- Bebauungsplan: Ergänzung bei den Hinweisen, Abschnitt Immissionsschutz: Gewerbegebiet – GE – tags 65 dB(A), nachts 50/55 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Ergänzung der Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Auslegung der entsprechend geänderten Planentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der überarbeiteten Fassung vom 24.09.15 mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Schallimmissionsprognose Büro Wölfel, Höchberg, vom 08.04.15, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro Dietz und Partner, Eifershausen, vom 21.05.15, Stellungnahmen Landratsamt Miltenberg vom 29.09.14 und 07.10.14, Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 15.10.14) in der Zeit vom 21.10.15 bis einschließlich 23.11.15 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 12.10.15 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält außerdem Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Schutzgut:	Art der vorhandenen Informationen
Mensch	Schallimmissionsprognose Büro Wölfel vom 08.04.15 + Angaben im Umweltbericht
Tiere und Pflanzen	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.05.15 + Angaben im Umweltbericht
Boden	Angaben im Umweltbericht + Angaben Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt
Wasser	Angaben im Umweltbericht + Angaben Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt + Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Mud
Klima / Luft	Angaben im Umweltbericht
Landschaft	Angaben im Umweltbericht
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Angaben im Umweltbericht + Angaben Landesamt für Denkmalpflege
Landschafts-/sonstige Pläne	Flächennutzungsplan / Regionalplan / Naturpark Bayer. Odenwald / Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Mud
Wechselwirkungen	Angaben im Umweltbericht

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.10.15 zur Stellungnahme bis zum 23.11.15 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Beteiligt wurden dabei folgende Stellen AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Deutsche Bahn AG München, Deutsche Telekom AG Würzburg, Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Kabel Deutschland Nürnberg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH Essen, Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken Nürnberg, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.03.16 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 09.10.15:

Gegen eine Nutzungsänderung des Grundstücks Breitendieler Str. 18, Fl.Nr. 4129/1, bestehen keinerlei Einwände. Erfolgt eine Aufteilung des Grundstücks, ist eventuell eine Erschließung für Wasser, Strom und Gas auf Kosten der Anschlussnehmer erforderlich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen künftiger Bau- bzw. Freistellungsanträge wird die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt beteiligt und geprüft, wie die Erschließung letztlich erfolgt. Grundsätzlich ist die Erschließung mit Strom, Wasser und Gas gesichert.

IHK Aschaffenburg, Schreiben vom 03.11.15:

Wir halten im Grundsatz an unserer Stellungnahme vom 17.10.14 fest. Wir sind nach wie vor der Ansicht, dass an dieser Stelle kein Mischgebiet ausgewiesen werden sollte. Grund ist, dass die Wohnnutzung, wie sie in einem Mischgebiet typischerweise vorgesehen und auch gewünscht ist, an dieser Stelle mit den vorhandenen Nutzungen der Umgebung kollidieren könnte: auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4081) befindet sich eine Baustoffhandlung, die regelmäßig von größeren Fahrzeugen und LKWs angefahren wird, gegebenenfalls schon am frühen Morgen.

Erfahrungsgemäß sind solche, mit einem gewissen Lärmpegel verbundenen Nutzungen, häufig Anlass für Streitigkeiten mit den benachbarten Anwohnern. Durch die Schaffung von Wohnraum auf dem Plangebiet würde die Gefahr solcher Konflikte sicher steigen.

Das Unternehmen auf dem nord-östlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4117) hat zwischenzeitlich seinen Handel mit Materialien für Dachdeckerfirmen eingestellt, dort ist aber nach wie vor eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Zusätzlich verursacht auch das nahegelegene Krankenhaus neben dem Besucherverkehr auch noch Lieferverkehr, der sich letztendlich wieder störend auf die neue Wohnbebauung auswirken könnte. Auch das birgt ein gewisses Konfliktpotenzial.

Wir votieren daher weiterhin dafür, die bisher gültige Ausweisung für das Grundstück als Gewerbegebiet nicht zu verändern.

(Stellungnahme vom 17.10.14 mit Entscheidung BA 07.09.15: Die IHK ist der Ansicht, dass an der geplanten Stelle kein Mischgebiet ausgewiesen werden sollte. Grund ist, dass die Wohnnutzung, wie sie in einem Mischgebiet typischerweise vorgesehen und auch gewünscht ist, an dieser Stelle mit den vorhandenen Nutzungen der Umgebung kollidieren könnte: auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4117) befindet sich eine Baustoffhandlung, auf dem nord-östlich angrenzenden Grundstück (Fl.Nr. 4117) ein Betrieb, der mit Dachdeckerbedarf handelt. Beide Unternehmen werden regelmäßig von größeren Fahrzeugen und LKWs angefahren, gegebenenfalls auch schon am frühen Morgen. Erfahrungsgemäß sind solche, mit einem gewissen Lärmpegel verbundenen Nutzungen, häufig Anlass für Streitigkeiten mit den benachbarten Anwohnern. Durch die Schaffung von Wohnraum auf dem Plangebiet würde die Gefahr solcher Konflikte sicher steigen. Auch das nahegelegene Krankenhaus verursacht neben dem Besucherverkehr auch noch Lieferverkehr, der sich letztendlich wieder störend auf die neue Wohnbebauung auswirken könnte. Auch das birgt ein gewisses Konfliktpotential. Die IHK votiert dafür, die bisher gültige Ausweisung für das Grundstück als Gewerbegebiet nicht zu verändern.

Entscheidung zur Abwägung: Hierzu wird auf die Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel verwiesen. Die demnach erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingetragen. Sh. auch Stellungnahme zum Immissionsschutz/Landratsamt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Ausweisung als Mischgebiet bleibt bestehen. Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz sind in der Legende enthalten, eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt. Sh. Stellungnahme zu den Anmerkungen des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.11.15:

Wie in der Stellungnahme vom 29.09.15 vermerkt, ist für jeglichen Bodeneingriff zwingend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Diese Erlaubnis ist nicht nur für den engeren Umgriff des bisher bekannten Bodendenkmals einzuholen, sondern für den gesamten Planungsbereich. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Dieses ist auch für die Planungsfläche der Fall, da die tatsächliche Ausdehnung oberirdisch nicht kenntlicher Bodendenkmäler ohne vorherige archäologische Sondagegrabung nicht exakt erfassbar ist.

Es ist nicht richtig, dass eine archäologische Ausgrabung oder konservatorische Überdeckung bei einem Verzicht auf Unterkellerung nicht notwendig ist. Wir bitten dies unter Pkt. 4.6.1 (Anm.: gemeint ist Punkt 4.1.6) Schutzgut Kultur- und Sachgüter der Begründung mit Umweltbericht deutlich kenntlich zu machen.

Wir bitten in der Nachrichtlichen Übernahme und in der Begründung deutlich auf Art. 7.1 DSchG und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis hinzuweisen. Der Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG ist ausdrücklich nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 DSchG ist bereits in der Legende enthalten, wird aber durch eine Umformulierung noch deutlicher gemacht: „Ausdrücklich hingewiesen wird auf Art. 7 DSchG. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.“

Unter der Rubrik „Nachrichtliche Übernahme“ in der Legende wird der Zusatz „siehe Hinweise Denkmalschutz“ angebracht.

Die Anmerkung zur archäologischen Ausgrabung bzw. konservatorischen Überdeckung in der Begründung wird berichtigt.

Im nachfolgenden Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren kann nochmals ausdrücklich auf die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Nahebereich eines Bodendenkmals hingewiesen werden.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 16.11.15 zum Flächennutzungsplan:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zwischenzeitlich wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dietz und Partner durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen

Prüfung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Es wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Sh. Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden keine Änderungen erforderlich.

D) Wasser- und Bodenschutz

Mit Schreiben vom 07.10.14 hat die Untere Wasserrechtsbehörde zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Die wasser- und bodenschutzrechtlichen Einwendungen wurden in die Planung übernommen. Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine Einwendungen erhoben.

E) Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindliche Bodendenkmal Nr. D-6-6221-0054 wurde im Änderungsentwurf dargestellt und als „nachrichtliche Übernahme“ gekennzeichnet. Weitere denkmalschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor und wird nach Erhalt unverzüglich nachgereicht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Da innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion eingegangen ist, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Brandschutzes keine weiteren Einwendungen vorgetragen werden. Die Stellungnahme der KBI vom 05.11.14 wurde im Bauausschuss am 07.09.15 abgehandelt (Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, die weiteren Anmerkungen sind eine Angelegenheit der konkreten Bauplanung). Es ist somit auch nicht mit weiteren zu beachtenden Einwendungen der KBI zu rechnen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Mit Schreiben vom 29.09.14 hat das Gesundheitsamt zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes bereits Stellung genommen. Im aktuellen Planentwurf haben sich keine

wesentlichen Änderungen aus gesundheitsamtlicher Sicht ergeben. Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme, welche weiterhin Gültigkeit hat.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.09.14 wurde im Bauausschuss am 07.09.15 behandelt und abgewogen. Weitere Anmerkungen sind nicht erforderlich. Sh. Stellungnahme zu den Anmerkungen des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden keine Änderungen erforderlich.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 16.11.15 zum Bebauungsplan:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zwischenzeitlich wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dietz und Partner durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Die Grundstückseigentümer haben die Absicht, das mit Bestandsgebäuden einer ehemaligen Brotfabrik bebaute Grundstück Fl.Nr. 4129/1 einer neuen Nutzung zuzuführen. Es soll keine gewerbliche Nutzung im bisherigen Sinne erfolgen, sondern eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen. Im hinteren Grundstücksteil an der Straße „Im Bruch“ soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Der vordere Grundstücksteil Richtung Breitendieler Straße soll für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe zur Verfügung stehen.

Zu dem geplanten Vorhaben „Bebauungsplan Im Bruch, Änderung für Fl.Nr. 4129/1“ wurde von dem Ingenieurbüro Wölfel eine „Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Y0386/002-01)“ mit Datum vom 08.04.2015 erstellt.

Beurteilung:

Auf das Plangebiet insbesondere das vorgesehene Mischgebiet einwirkender Gewerbelärm: Nördlich sowie östlich des geplanten Mischgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich grenzt die Klinik und im Süden ein Mischgebiet an das betrachtete Gebiet an. Für die Gewerbe existieren gemäß der oben genannten Schallimmissionsprognose keine Auflagen zum Immissionsschutz.

Folgende Schallemissionen wurden von dem Gutachter der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegt:

	Gewerbe	L _{WAz} / dB(A)		L' _{WAz} / dB(A)		L'' _{WAz} / dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Flur-Nr. 4117	Dachdeckermaterialhandel	-	-	-	-	60	45
Flur-Nr. 4117/1	Zöller Großbäume	90	82	-	-	-	-
Flur-Nr. 4129	Ausstellungsfläche Eichhorn	-	-	-	-	60	45
Flur-Nr. 4150	Mineralölhandel Maier	95	85	-	-	-	-
Flur-Nr. 4156	Breitenbach Metalltechnik	100	95	-	-	-	-
Flur-Nr. 4207	Autohaus Eichhorn	92	85	-	-	-	-
	Eichhorn Waschanlage	92	-	57,8	-	-	-
Flur-Nr. 4081	Baustoffhandel Riegel	-	-	71,8	51,8	-	-
Flur-Nr. 4065/3 Flur-Nr. 4065/4	Schmitt Forstmaschinen, Handel und Reparatur	95	75	-	-	-	-
Flur-Nr. 4132 Flur-Nr. 4133	Von Wittern Autopflege	80	60	-	-	-	-
	Assmann Wasserbetten	92	80				
		92	80				
	Elfein Werbung	85	60	-	-	-	-

Die maßgebenden Gebäude werden von dem Gutachter auf Basis der vorliegenden Daten in ihrer abschirmenden und reflektierenden Wirkung berücksichtigt.

Als Ergebnis halten, gemäß der Schallimmissionsprognose, die zu erwartenden Schallimmissionen im gesamten Plangebiet die maßgebenden Immissionsrichtwerte (IRW) ein.

Emissionskontingente für das innerhalb des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet:

Für das Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes sind gemäß der Schallimmissionsprognose bei einer Abstrahlung des Schalls in Richtung der südlich und westlich und teilweise noch südöstlich und nordwestlich gelegenen Sonder- und Mischgebiete noch folgende Emissionskontingente möglich bzw. zulässig: LEK tags/nachts = 57/42 dB(A).

Bei einer Abstrahlung des Schalls (ausschließlich) in Richtung der nordöstlich gelegenen Gewerbeflächen sind, um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A), höhere Emissionskontingente zulässig: LEK tags/nachts = 62/47 dB(A).

Die Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ in den Festsetzungen „Immissionsschutz“ wäre aus hiesiger Sicht zur besseren Verständlichkeit folgendermaßen zu ändern:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Fläche	LEK tags	LEK nachts	LEK tags	LEK nachts
GE	57	42	62	47
	Diese Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte im südlich und westlich gelegenen SO- und MI-Gebiet		Diese Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte im nördlich und östlich gelegenen GE-Gebiet	

Verkehrslärm

Die Verkehrsdaten von der Breitendieler Straße wurden von der Stadt Miltenberg geliefert. Für die an das geplante Mischgebiet angrenzende „Breitendieler Straße“ liegen folgende Verkehrsdaten vor:

	Zählung 2014	Prognose
DTV in Kfz/Tag	4561	5474
p tags/nachts in %	6,1	7 / 7

Für die an das geplante Mischgebiet angrenzende Straße „Im Bruch“ wurden vom Gutachter folgende Verkehrsdaten geschätzt:

	Zählung 2014	Prognose
DTV in Kfz/Tag	-	1000
p tags/nachts in %	-	10 / 10

Für die ca. 220 m nordöstlich gelegene Staatsstraße 2310 liegende folgende Verkehrsdaten vor:

	Zählung 2014	Prognose
M tags/nachts in Kfz/h	483 / 75	580 / 90
p tags/nachts in %	5,8 / 7,3	6 / 8

Aus den genannten Verkehrsdaten errechnen sich folgende zu erwartenden Beurteilungspegel:

	Beurteilungspegel in dB(A) je nach Lage in dem Gebiet		Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005		Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	56 - 67	49 - 60	60	50	64	54
Gewerbegebiet	54 - 62	47- 55	65	55		

Damit werden insbesondere durch den hohen Fahrzeugverkehr auf der Breitendieler Straße in dem geplanten Mischgebiet die Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005 sowohl tags als auch nachts und sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005 werden nachts um bis zu 10 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Gemäß dem Gutachter bieten im Rahmen der Abwägung gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Da im vorliegenden Fall die Immissionsgrenzwerte nachts, insbesondere parallel zur Breitendieler Straße deutlich überschritten werden, kann somit aus hiesiger Sicht für diesen Bereich nicht von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

In der genannten Schallimmissionsprognose wurden für die Festsetzungen im Bebauungsplan folgende passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

„Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Für die Dimensionierung sollte ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A) zu Grund gelegt werden. Schlafräume sollten an den schallabgewandten Fassaden angeordnet und mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen“.

Aus dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ II.4. ergibt sich hierzu folgendes:

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – (vgl. oben 1.: antizipiertes Sachverständigengutachten mit – abwägungsfähigen – Orientierungswerten) herangezogen werden.

Demzufolge ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG).

Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegel zu gewährleisten, die den betroffenen Straßennachbarn eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung wird diesem Erfordernis Genüge getan, wenn der Innenpegel in Wohnräumen 40 dB(A) und in Schlafräumen 30 dB(A) nicht übersteigt (BVerwG, Beschl. V. 17. Mai 1995 – 4 NB 30.94-, DVBl. 1995, 1010 = BauR 1995, 654 = UPR 1995, 311).

Aus hiesiger Sicht wären im vorliegenden Fall durchaus auch Flächen für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vorhanden. Zu der Möglichkeit von aktivem Lärmschutz wäre entsprechend dem oben genannten Schreiben des Ministeriums ausführlich in der Begründung mit Umweltbericht einzugehen und zu erläutern, weswegen ein Verzicht auf aktiven Lärmschutz im vorliegenden Fall ausnahmsweise zu rechtfertigen ist.

Sollte ein aktiver Lärmschutz ausnahmsweise nicht möglich sein, so ist entsprechend dem genannten Schreiben zu erläutern, ob und wie bei der Planung die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes ausgeschöpft wurden und wie die in dem Schreiben des Ministeriums genannten Innenpegel in Wohnräumen von 40 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) sichergestellt werden.

Maßnahmen zu passivem Schallschutz in den Festsetzungen sind verbindlich zu formulieren.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die aufgrund der Stellungnahme notwendigen Änderungen der Festsetzungen und Hinweise in der Legende wurden von dem von den Antragstellern beauftragten Architekturbüro mit dem Büro Wölfel und dem Landratsamt besprochen und festgelegt.

Demnach werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz für den MI-Bereich wie folgt geändert: „Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen, mit denen ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überstiegen wird. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. An den Straßen zugewandten Baugrenzen liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) vor.“

Die Tabelle der Emissionskontingente für den GE-Teil wird entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes geändert.

Die Hinweise zum Immissionsschutz in der Legende werden wie folgt ergänzt: Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 08.04.15 ermittelt. Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber im Nahbereich der Straßen, nachts in weiten Bereichen des MI-Gebiet überschritten.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. nach den Berechnungsverfahren der VDI 2719 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die Bedingungen sind i.d.R. erfüllt, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Die Begründung wird entsprechend ergänzt und die seitens des Landratsamtes geforderten näheren Erläuterungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen etc. werden ebenfalls eingefügt. Dabei werden folgende Argumente angeführt:

„Die Planung der Antragsteller sieht einen ca. 85 m langen, geschlossenen Baukörper in einem Abstand von ca. 15 m zur Breitendieker Straße vor.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so konzipiert, dass die Schlafräume zur Schall abgewandten Seite gelegt wurden – insgesamt wird der Baukörper auf die nördliche Baugrenze verschoben.

Die schutzbedürftige Bebauung wird also maximal vom Verkehrsweg abgerückt.

Die begrünte Freifläche zur Breitendieker Straße kann dadurch vergrößert werden und schafft auch optisch eine gewollte Abgrenzung zum Straßenraum.

Ein aktiver Schallschutz z. B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls ist aus Gründen der Belichtung/Besonnung (Südseite) nicht möglich und wäre auch im vorliegenden Falle mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Auch gestalterisch sowie städtebaulich würde sich eine Lärmschutzwand nicht in die umgebende Bebauung einfügen.

Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird wie folgt begründet:

- Maximale Abstandsflächen und räumliche Trennung der schutzbedürftigen Nutzung durch die vorgelagerte Grünfläche.
- Die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (im Schallschatten).
- Besondere städtebauliche Gründe, im vorliegenden Fall die Überplanung/Nachverdichtung des Mischgebietes und Neugestaltung einer Industriebrache.
- Die Ausschöpfung der Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (zur Einhaltung der geforderten Lärmpegelwerte) durch eine entsprechende Baukonstruktion.
- Erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile zur Erreichung der geforderten Innenpegel.

D) Wasser- und Bodenschutz

Mit Schreiben vom 29.09.14 hat die Untere Wasserrechtsbehörde zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Stellung genommen. Die wasser- und bodenschutzrechtlichen Einwendungen wurden in die Planung übernommen. Weitere wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine Einwendungen erhoben.

E) Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bodendenkmal Nr. D-6-6221-0054 wurde im Bebauungsplanentwurf dargestellt und als „nachrichtliche Übernahme“ gekennzeichnet. Ferner wurde auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen. Weitere denkmalschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

F) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats liegt dem Landratsamt Miltenberg noch nicht vor und wird nach Erhalt unverzüglich nachgereicht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Da innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion eingegangen ist, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Brandschutzes keine weiteren Einwendungen vorgetragen werden. Die Stellungnahme der KBI vom 05.11.14 wurde im Bauausschuss am 07.09.15 abgehandelt (Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, die weiteren Anmerkungen sind eine Angelegenheit der konkreten Bauplanung). Es ist somit auch nicht mit weiteren zu beachtenden Einwendungen der KBI zu rechnen.

G) Gesundheitsamtliche Belange

Mit Schreiben vom 29.09.14 hat das Gesundheitsamt zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes bereits Stellung genommen. Im aktuellen Planentwurf haben sich keine wesentlichen Änderungen aus gesundheitsamtlicher Sicht ergeben. Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme, welche weiterhin Gültigkeit hat.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.09.14 wurde im Bauausschuss am 07.09.15 behandelt und abgewogen. Weitere Anmerkungen sind nicht erforderlich. Sh. Stellungnahme zu den Anmerkungen des Landratsamtes, Sachgebiet Immissionsschutz.

Keine Einwendungen vorgetragen haben die Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt), die Kabel Deutschland GmbH, die Pledoc GmbH (Ferngas Nordbayern), die Regierung von Mittelfranken (Luftamt Nordbayern), der Regionale Planungsverband, die Telekom Deutschland, das Eisenbahn-Bundesamt

Nürnberg, das städtische Sachgebiet Ordnungsamt, das Staatliche Bauamt Aschaffenburg, das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, das Vermessungsamt Klingenberg.

Keine Stellungnahme abgegeben haben der AZV Main-Mud, die Deutsche Bahn AG, die Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb) sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Durch diese Beschlusslage ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf zum Bebauungsplan. Der Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.09.15 muss nicht verändert werden.

- Umformulierung des Hinweises auf Art. 7 Abs. 1 DSchG in der Legende: „Ausdrücklich hingewiesen wird auf Art. 7 DSchG. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.“
- Ergänzung unter der Rubrik „Nachrichtliche Übernahme“ zum Bodendenkmal in der Legende: „siehe Hinweise Denkmalschutz“.
- Überarbeitung der Begründung zur Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung bzw. konservatorischen Überdeckung.
- Umformulierung bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz für den MI-Bereich: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen, mit denen ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überstiegen wird. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB. An den Straßen zugewandten Baugrenzen liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) vor.
- Änderung der Tabelle der Emissionskontingente für den GE-Teil

Fläche	LEK tags	LEK nachts	LEK tags	LEK nachts
GE	57	42	62	47
	Diese Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte im südlich und westlich gelegenen SO- und MI-Gebiet		Diese Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte im nördlich und östlich gelegenen GE-Gebiet	

- Ergänzung der Hinweise zum Immissionsschutz in der Legende: Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 08.04.15 ermittelt. Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber im Nahbereich der Straßen, nachts in weiten Bereichen des MI-Gebiet überschritten. Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. nach den Berechnungsverfahren der VDI 2719 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren

für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Die Bedingungen sind i.d.R. erfüllt, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

- Ergänzung der Begründung zum Immissionsschutz mit Einfügung von näheren Erläuterungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.03.16 wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nach entsprechender Überarbeitung der Planung und Begründung mit der erneuten Beteiligung der Bürger und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB fortgeführt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt werden.

Eine Änderung und erneute Auslegung des im Parallelverfahren zu ändernden Entwurfs des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.09.15 ist aufgrund der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des entsprechend geänderten Planentwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes in der überarbeiteten Fassung vom 29.03.2016 mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Schallimmissionsprognose Büro Wölfel, Höchberg, vom 08.04.15, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro Dietz und Partner, Elfershausen, vom 21.05.15, Stellungnahmen Landratsamt Miltenberg vom 29.09.14, 07.10.14 und 16.11.15, Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 15.10.14) in der Zeit vom 04.05.16 bis einschließlich 18.05.16 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 25.04.16 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält außerdem Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Schutzgut:	Art der vorhandenen Informationen
Mensch	Schallimmissionsprognose Büro Wölfel vom 08.04.15 + Angaben im Umweltbericht
Tiere und Pflanzen	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.05.15 + Angaben im Umweltbericht
Boden	Angaben im Umweltbericht + Angaben Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt
Wasser	Angaben im Umweltbericht + Angaben Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt + Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Mud
Klima / Luft	Angaben im Umweltbericht
Landschaft	Angaben im Umweltbericht
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Angaben im Umweltbericht + Angaben Landesamt für Denkmalpflege

Landschafts-/sonstige Pläne	Flächennutzungsplan / Regionalplan / Naturpark Bayer. Odenwald / Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Mud
Wechselwirkungen	Angaben im Umweltbericht

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.04.16 zur Stellungnahme bis zum 18.05.16 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Deutsche Bahn AG München, Deutsche Telekom AG Würzburg, Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Kabel Deutschland Nürnberg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, PLEdoc GmbH Essen, Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken Nürnberg, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Da eine Änderung und erneute Auslegung des im Parallelverfahren zu ändernden Entwurfs des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.09.15 aufgrund der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich war, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 01.06.16 gem. § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB den Feststellungsbeschluss für die Änderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes der Stadt Miltenberg in der Fassung vom 24.09.15 im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg (Breitendieler Str. 18) gefasst.

Die erforderliche Genehmigung für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 21.06.16 beim zuständigen Landratsamt Miltenberg beantragt und mit Bescheid vom 11.08.16 erteilt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 31.08.2016 wirksam geworden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zur Bebauungsplanänderung wurden in der Sitzung des Bauausschusses vom 27.06.2016 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 09.05.16

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen der Stellungnahme vom 16.11.15 wurden im Änderungsentwurf wie folgt berücksichtigt:

Emissionskontingente für das innerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes: Für das Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes sind gemäß der Schallimmissionsprognose bei einer Abstrahlung des Schalls in Richtung der südlich und westlich und teilweise noch südöstlich und nordwestlich gelegenen Sonder- und Mischgebiete noch folgende Emissionskontingente möglich bzw. zulässig: LEK tags/nachts = 57/42 dB(A). Bei einer Abstrahlung des Schalls (ausschließlich) in Richtung der nordöstlich gelegenen Gewerbeflächen sind, um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A), höhere Emissionskontingente

zulässig: LEK tags/nachts = 62/47 dB(A). Die immissionsschutzrechtliche Anregung, die Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ in den Festsetzungen „Immissionsschutz“ zur besseren Verständlichkeit umzuformulieren, wurde beachtet.

Verkehrslärm: Durch den hohen Fahrzeugverkehr auf der Breitendieler Straße werden in dem geplanten Mischgebiet die Orientierungswerte des Anhangs zur DIN 18005 sowohl tags als auch nachts und sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls sowohl tags als auch nachts zum Teil deutlich überschritten. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte zu der Möglichkeit von aktivem Lärmschutz entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.14 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ausführlich in der Begründung mit Umweltbericht eingegangen und erläutert werden, weswegen ein Verzicht auf aktiven Lärmschutz im vorliegenden Fall ausnahmsweise gerechtfertigt ist. Sollte ein aktiver Lärmschutz ausnahmsweise nicht möglich sein, so muss dargelegt werden, ob und wie bei der Planung die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes ausgeschöpft werden und wie die in dem Schreiben des Ministeriums genannten Innenpegel in Wohnräumen von 40 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) sichergestellt werden. Maßnahmen zu passivem Schallschutz in den Festsetzungen sollten verbindlich formuliert werden.

In dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde die Begründung ergänzt und die seitens des Landratsamtes geforderten näheren Erläuterungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen etc. eingefügt. Dabei werden folgende Argumente angeführt:

Die Planung der Antragsteller sieht einen ca. 85 m langen, geschlossenen Baukörper in einem Abstand von ca. 15 m zur Breitendieler Straße vor. Die Grundrisse der Wohnungen sind so konzipiert, dass die Schlafräume zur Schall abgewandten Seite gelegt wurden – insgesamt wird der Baukörper auf die nördliche Baugrenze verschoben und somit die schutzbedürftige Bebauung innerhalb der Baugrenzen maximal vom Verkehrsweg abgerückt. Die begrünte Freifläche zur Breitendieler Straße kann dadurch vergrößert werden und schafft auch optisch eine gewollte Abgrenzung zum Straßenraum. Ein aktiver Schallschutz z. B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls ist aus Gründen der Belichtung/Besonnung (Südseite) nicht möglich und wäre auch im vorliegenden Falle mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Auch gestalterisch sowie städtebaulich würde sich eine Lärmschutzwand nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen wurde wie folgt begründet:

- Maximale Abstandsflächen und räumliche Trennung der schutzbedürftigen Nutzung durch die vorgelagerte Grünfläche.
- Die Anordnung schutzbedürftiger (Schlaf)Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (im Schallschatten).
- Besondere städtebauliche Gründe, im vorliegenden Fall die Überplanung/Nachverdichtung des Mischgebietes und Neugestaltung einer Industriebrache.
- Die Ausschöpfung der Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (zur Einhaltung der geforderten Lärmpegelwerte) durch eine entsprechende Baukonstruktion.
- Erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile zur Erreichung der geforderten Innenpegel.

Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.14 zum „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ kann es auch (noch) mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebietes Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Inneren der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Wie oben bereits beschrieben, wurde dies im vorliegenden Änderungsentwurf weitgehend berücksichtigt. Damit stehen der Bebauungsplanänderung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken mehr entgegen.

Die weiteren intern zu beteiligenden Fachstellen haben der Planung zugestimmt bzw. keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme kann ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 18.05.16:

Gegen eine Nutzungsänderung des Grundstücks Breitendieler Str. 18 bestehen keinerlei Einwände. Erfolgt eine Aufteilung des Grundstücks, ist eventuell eine Erschließung für Erdgas auf Kosten der Anschlussnehmer erforderlich.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme kann ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

Keine Einwendungen erhoben haben: PLEdoc GmbH Essen, Deutsche Telekom AG, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt an der Regierung von Unterfranken, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Eisenbahnbundesamt Nürnberg, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Kabel Deutschland.

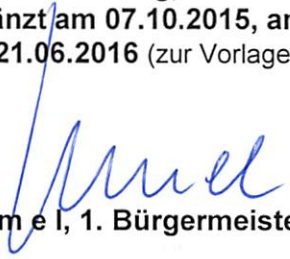
Keine Stellungnahme abgegeben haben: AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Deutsche Bahn AG, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, IHK Aschaffenburg, Luftamt Nordbayern an der Regierung von Mittelfranken sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt.

Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan in der Fassung des Änderungsplanes vom 29.03.16 schließlich als Satzung beschlossen.

Die zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden beantwortet.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung am 19.10.2016 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 05.09.2014,
ergänzt am 07.10.2015, am 20.04.2016
am 21.06.2016 (zur Vorlage Flächennutzungsplan) und am 13.10.2016**


Demei, 1. Bürgermeister



ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Bruch"

Anlage 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Dietz und Partner, Elfershausen, Stand April 2015, vom 21.05.15

Anlage 4: Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel, Höchberg, vom 08.04.2015