

**Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg (Breitendieler Str. 18)**

**Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass der Planung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Bruch“ für das Grundstück Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg wurde eingeleitet, um eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe im vorderen Grundstücksteil der Fl.Nr. 4129/1 Gem. Miltenberg Richtung Breitendieler Straße zu ermöglichen. Hierzu musste die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für diesen Bereich erfolgen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Stellungnahmen der Behörden und Bürger

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung musste gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht angewendet werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Kartierte Biotop- oder FFH- oder SPA-Gebiete sowie der Naturpark sind nicht betroffen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro Dietz und Partner Landschaftsarchitekten GbR, Elfershausen, vorgenommen (Datum 21.05.15). Die sich hieraus ergebenden notwendigen Festsetzungen zum Artenschutz wurden in die Legende zur Bebauungsplanänderung eingetragen.

Zur Abrundung des geplanten Mischgebietes und entsprechend der geplanten Grundstücksnutzung wurden im Änderungsplan zum Bebauungsplan Pflanzangebote für Bäume festgesetzt.

Durch das Büro Wölfel, Höchberg, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die sich aus diesem Gutachten vom 08.04.15 ergebenden notwendigen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in die Legende zur Bebauungsplanänderung eingetragen.

Als Ergebnis wurde im Umweltbericht festgestellt, dass für die Schutzgüter Klima- und Lufthygiene, Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine bzw. nur geringe Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten vorliegen.

Die im Rahmen der einzelnen Auslegungen und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden soweit erforderlich in den Änderungsplan zum Bebauungsplan eingearbeitet. Dies insbesondere im Hinblick auf Ergänzungen zum Bodendenkmal und Denkmalschutz, die Altlastenverdachtsfläche, die immissionsschutzrechtlichen und die artenschutzrechtlichen Festsetzungen.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das betroffene Grundstück soll einer neuen, dauerhaften, Nutzung zugeführt werden, die 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.

Alternativ dazu wäre ohne Änderung der Gebietsausweisung eine rein gewerbliche Nutzung des Grundstücks entsprechend der bisherigen Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bruch“ möglich.

**Stadt Miltenberg, 13.10.2016**

  
**Demei, 1. Bürgermeister**

