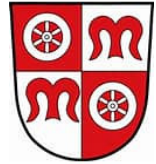


**Stadt Miltenberg**  
Landkreis Miltenberg



**Bebauungsplan**  
**"Bereich zwischen Schönbornring und Nikolaus-Fasel-Straße"**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 29. August 2022



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

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Gutachten**

- 4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
- 4.2 Grünordnungsplan
- 4.3 Umweltbericht
- 4.4 Immissionen

### **5. textliche Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
- 5.6 Dachneigung

### **6. Verkehrliche Erschließung**

### **7. Ver- und Entsorgung**

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser

### **8. Anlagen**

- 8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

## 1. Anlass

Die Stadt Miltenberg hat im Jahr 2021 das Grundstück zwischen der Johannes-Hartung-Realschule und dem Schönbornring erworben, um auf dem Areal den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend eine sinnvolle und geeignete innerstädtische Nachverdichtung umzusetzen.

Auf Grund der Größe und Lage des Areals bieten sich aktuell zwei Alternativen an, deren Umsetzung derzeit geprüft wird:

- Eine Wohnbebauung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und
- der Neubau einer Grundschule als Ersatz für die bestehende Schule an der Wolfram-von-Eschenbach-Straße, die nur mit einem erheblichen Sanierungsaufwand weiterbetrieben werden kann.

### Machbarkeit

Um abzuklären, ob sich der Standort am Schulzentrum für eine Neubebauung eignet, wurde vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und parallel dazu eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung durchgeführt.

Aus der Untersuchung und den Planungen geht hervor, dass sich beide Varianten auch unter Beachtung des Artenschutzes und mit Erhalt des schützenswerten Grünbestandes am Standort realisieren lassen.

### Verkehr

Um die Auswirkungen der bestehenden und zu erwartenden Verkehrsströme, insbesondere für die Schülerbeförderung, beurteilen zu können, wird die Stadt Miltenberg unter Beachtung der unten aufgezeigten Beschlüsse ein Verkehrsgutachten in Auftrag geben, in dem die Belange aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer, öffentlicher Personennahverkehr und Anwohner) aufgezeigt werden.

Schon derzeit ist die verkehrliche Belastung zu Spitzenzeiten auf einzelnen Straßenabschnitten erheblich, da das Stadtgebiet nördlich des Bahnhofs derzeit ausschließlich über die Nikolaus-Fasel-Straße erreicht werden kann, die Einmündung auf die Großheubacher Straße unmittelbar neben dem ebenengleichen Bahnübergang liegt und dort auch noch ein erheblicher Gewerbeverkehr besteht.

Zur Entzerrung des Schulbusverkehrs soll zeitnah der Knoten 3 an der Umgehungsstraße umgesetzt werden. Hier konnte von der Stadt ein erforderlicher Grundstückskauf getätigt werden. Zudem soll ein regulärer Bahnübergang für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Schönbornring angelegt werden. Mit diesen Maßnahmen soll der Engpass am Ende der Nikolaus-Fasel-Straße entschärft werden.

### Schulstandort

Die Absicht des Stadtrates die Grundschule an den neuen Standort zu verlagern, hat in der Stadt, insbesondere bei einigen Bürgern, für erhebliche Diskussionen gesorgt.

Um die Entscheidungsfindung transparent zu machen, sollen neben den oben aufgeführten Aspekten auch die Betriebsabläufe und die Kosten zum Erhalt des Schulstandortes bzw. zur Verlagerung gegenübergestellt werden.

### Resümee

Nach Vorliegen und Auswertung der relevanten Untersuchungen/Gutachten wird der Stadtrat eine Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Plangebietes treffen. Dementsprechend wird zum zweiten Verfahrensschritt die Planung konkretisiert.

### 1.1 Bestand

Nach Nordwesten und Nordosten prägen markante straßenbegleitende Bäume das Baugrundstück. In südliche Richtung erstreckt sich der Baumbestand in vergleichbarer Qualität über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Innerhalb des Plangebiets öffnet sich der waldähnliche Bestand zu einem größeren Wiesenareal, das derzeit als Hundewiese funktionsiert.



Luftbild, google maps

Zu drei Seiten umgibt das Planungsgebiet eine ein- bis dreigeschossigen Wohnbebauung. Im Westen schließt das Schulzentrum an.

### 1.2 Planung

Beiden Varianten ist gemein, dass eine geplante Bebauung stadtgestalterisch wenig in Erscheinung treten wird, da der zu schützende Baumbestand so hoch und so dicht ist, dass die geplante dreigeschossige Bebauung weitgehend verdeckt wird.

#### 1.2.1 Variante 1

Der Entwurf berücksichtigt den schützenswerte Grünbestand und beschränkt sich die Planung auf die Wiese und die als weniger schützenswert eingestuft Bäume und Sträucher.



Gestaltungsplan, unmaßstäblich

Darauf aufbauend gliedert sich die geplante Wohnbebauung in fünf gleichgroße Einheiten, von denen vier in paralleler Anordnung nord-süd ausgerichtet und der fünfte etwas abgesetzt nord-westlich der vier positioniert ist.

Vorgesehen sind fünf dreigeschossige Baukörper, von denen das oberste als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Jeder der fünf Baukörper ermöglicht Wohnraum für 13 Wohneinheiten mit einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 60 m<sup>2</sup>. Auf dieser Basis können insgesamt 65 Wohneinheiten realisiert werden. Die für diese Anzahl erforderlichen Stellplätze werden überwiegend (117 Stück) in einer Tiefgarage angeordnet. Die 11 Besucherstellplätze befinden sich am Schönborring und werden über die gleiche Zufahrt wie die Tiefgaragenplätze angefahren.

Südlich der Gebäude verläuft der Hauptzuweg, der etwas breiter als die sonstigen Wege ausgebildet wird, um gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt genutzt werden zu können.

Da das Areal einen großen Einfluss auf das Kleinklima der angrenzenden Grundstücke hat, werden als Ersatz und zur Minimierung des Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrades Dächer extensiv begrünt und die Tiefgarage mit einer entsprechend starken Bodendeckung versehen.

### 1.2.2 Variante 2

Der Gestaltungsplan stellt lediglich einen Testentwurf dar. Die genaue Objektplanung liegt aktuell noch nicht vor. Auf dieser Basis berücksichtigt der Entwurf den schützenswerte Grünbestand mit Ausnahme eines Teilabschnittes im Nordosten am Schönborring. Ansonsten beschränkt sich die Planung auf die Wiese und die als weniger schützenswert eingestuft Bäume und Sträucher.



Planung Knapp/Kubitza Architekten,  
Plan unmaßstäblich, Stand 25.01.2022

Drei dreigeschossige Solitäre umschließen einen großen Innenhof, der sich zum Bolzplatz nach Norden öffnet. Im westlichen und mittleren Baukörper finden 16

Klassenräume und die Verwaltung Platz. Im östlichen Gebäuden sind die Mensa und die Sporthalle untergebracht. Am südöstlichen Rand werden die 50 m-Bahn und die Sprunggrube angeordnet.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage (28 Stück) untergebracht und werden vom Schönbornring angefahren. Weitere 2 Behindertenstellplätze sind neben der Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

In der Machbarkeitsstudie wird der bestehende Spielplatz am Nordrand überplant. Als Ersatz können entsprechende Flächen südlich der Sportanlagen angeboten werden.

### 1.3 Verfahren

Das Plangebiet ist als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Aufgründessen wird der qualifizierte Bauleitplan im Regelverfahren erarbeitet.

Aktuell sieht der Bebauungsplan noch zwei alternative Nutzungen vor. Zum zweiten Verfahrensschritt wird der Stadtrat nach Vorlage und Auswertung der relevanten Untersuchungen und Gutachten die Entscheidung für eine der beiden Konzepte treffen.

Sollte sich die Stadt dazu entscheiden, auf dem Areal eine Wohnbebauung zu realisieren, wird das Verfahren nach § 13b BauGB beschleunigt abgeschlossen und auf einen zweiten Verfahrensschritt verzichtet. Dies ist möglich, da die überbaubare Fläche 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und zu allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

## 2. **Übergeordnete und sonstige Planungen**

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauungsplänen.

Es grenzt an folgende Bebauungsplangebiete:

Im Südwesten an das „Schulzentrum Miltenberg Nord“,  
im Norden und Osten an „Im Söhling“ (Allgemeines Wohngebiet) sowie  
im Süden an die „Sohlwiese“ (Allgemeines Wohngebiet).

## 3. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Miltenberg Nord östlich des Schulzentrums.



Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch den Schönbornring (Fl. Nr. 7705),
- im Nordwesten durch die Nikolaus-Fasel-Straße (Fl. Nr. 7663),
- im Südwesten durch das Flurstück mit der Fl. Nr. 7715/1 und
- im Südosten durch die Parzellen Fl. Nrn. 7715 (geschnitten) sowie 7712/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Miltenberg und umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 7715 (Teilfläche) sowie 7716 und 7712/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11.642 m<sup>2</sup>.

## 4. Gutachten

### 4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde mit Datum vom 28.10.2021 eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 4.1.1 *Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen*

*Das methodische Vorgehen beschränkte sich, nicht zuletzt aufgrund der jahresspezifischen Einschränkungen, auf eine artenschutzfachliche Potentialanalyse. In diesem Rahmen wird das potentiell betroffene Artenspektrum ermittelt und anhand der Ergebnisse der Datenrecherche verifiziert.*

*Gleichzeitig werden die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte und damit der Umfang der zu erwartenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt sowie Aussagen über die voraussichtliche artenschutzrechtliche Zulässigkeit getroffen.*

*Eine aktuelle Begehung des Plangebietes zur Potenzial-Abschätzung wurde am 11. Oktober 2021 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle Gehölze im Plangebiet und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht, wie auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert. Darüber hinaus wurde der bestehende Unterstand in die Überprüfung einbezogen. Eine systematische, aktuelle und Vorhabenbezogene Erfassung von Tier- oder Pflanzenarten erfolgte nicht.*

#### 4.1.2 *Gebietsbeschreibung*

*Das Planungsgebiet liegt eingebettet in Wohnbebauung und grenzt im Westen an eine Schule. Der südliche Teil des Grundstückskomplexes, der von der vorliegenden Planung ausgenommen ist und eine Bebauung beinhaltet, charakterisiert sich als naturnah, mit starkem Bewuchs und großen Bäumen. Weiter im Süden findet sich eine mittelbare Verbindung in Richtung der Bahngleise.*

*Das Grundstück selbst fungiert derzeit als Hundewiese und ist im Norden, Westen und Osten jeweils durch eine massive Baumreihe von der Bebauung bzw. der Straße abgegrenzt. Die Baumreihen beinhalten viele große Einzelbäume (vornehmlich Ahorn und Eiche), die z.T. über einen BHD von >80 verfügen.*

*Im Norden ist der besagten Baumreihe, die durch einen Trampelpfad geteilt wird, eine großflächige Hecke aus Schlehe, Hartriegel, Weißdorn und Brombeeren vorgelagert. In dieser erfolgten die meisten avifaunistischen Nachweise. So konnten in diesem Bereich bis zu 6 Tiere gleichzeitig nachgewiesen werden.*

*Im Süden wird das Plangebiet durch einen Zaun in zwei Bereiche unterteilt. Am Zaun selbst findet sich eine schmale Heckenstruktur, in die kleine bis mittelgroße Bäume eingestreut sind. In Richtung Osten wird der Bewuchs an der Einzäunung dichter. Zu berücksichtigen gilt, dass direkt hinter der Einzäunung abermals sehr große*

*Einzelbäume (vornehmlich Birke) stehen, die bei einer ausstehenden Bebauung aller Voraussicht nach, ebenfalls überplant würden.*

*Zusätzlich findet sich im südlichen Planungsgebiet ein alter Unterstand. Auch dieser wäre von einer geplanten Bebauung betroffen. Gleiches gilt für eine weitere Heckenstruktur, die sich jenseits des angrenzenden Spielplatzes befindet. Darüber hinaus wurden trotz der noch vorhandenen Belaubung bereits zahlreiche Höhlenstrukturen nachgewiesen, die über ein entsprechendes Habitatpotential für die Artengruppe der Fledermäuse sowie z.T. auch für die Klasse der Vögel bieten.*

*Zusammenfassend ist das größte Habitatpotential im Bereich der nördlichen Baumreihen samt vorgelagerter Heckenstruktur zu finden. Zu berücksichtigen gilt zudem, dass die Gesamtheit der naturnahen Großbäume (vornehmlich in den Randbereichen des Planungsgebietes) über eine hohe ökologische Wertigkeit verfügen.*

#### 4.1.3 Durchgeführte Erfassungen

##### **Vögel**

*Am 11.10.2021 wurde das Gesamtgebiet auf das Vorhandensein von (Resten) von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Neben dem direkten Eingriffsbereich wurden die angrenzenden Bereiche aufgenommen und in die folgende Bewertung integriert.*

*Darüber hinaus wurde das Vorkommen von sämtlichen lokalen Arten innerhalb des Grundstückes bestimmt. Hierzu wurden sämtliche visuellen und akustischen Nachweise berücksichtigt. Eine Bestimmung des Status war aufgrund des fortgeschrittenen Jahresverlaufes nur eingeschränkt möglich.*

*Bei der Begehung wurden Kleinnester, Nisthilfen und Baumhöhlen von Amsel, Kohlmeise, Elster, Rabenkrähe und Hausrotschwanz erfasst.*

*Bei der aktuellen Planung werden einzelne Reviere samt potentieller Neststandorte / Habitate überplant potentielle Nahrungshabitate beeinträchtigt. Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sein. Diese umfassen eine*

- *zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung sowie*
- *die Neuanlage von Gehölzstrukturen und*
- *die Anbringung zusätzlicher Nistkästen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.*

##### **Fledermäuse**

*Am 11.10.2021 wurden die Gehölze des Planungsgebietes samt angrenzender Bereiche auf das Vorhandensein von Baumhöhlen bzw. Spaltenquartieren hin überprüft. Zusätzlich wurde die Eignung des alten Unterstandes auf der südlichen Grundstücksseite bewertet.*

*Das größte Habitatpotential ist an den Großbäumen, die vornehmlich im Bereich der Randstrukturen gelegen sind. So konnten trotz bestehender Belaubung bereits einige geeignete Strukturen nachgewiesen werden. Der Unterstand verfügt über aktuell über kein Habitatpotential für die Artengruppe der Fledermäuse. Ein Potential für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist für die baumgebundenen Fledermausarten insbesondere im Bereich der Großbäume zu finden.*

*Baumbezogene Fledermausarten:*

*Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an den potentiellen Quartierbäumen nicht verifizieren. Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.*



*Sollten bei der Planung auch potentielle Habitatbäume mit hoher Wertigkeit überplant werden, sind verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.*

*Eine dauerhafte Störung ist hingegen nicht anzunehmen. Fledermäuse gelten allgemein als wenig störungsanfällig. Was verbleibt, ist eine potentielle Störung während der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt, so dass kein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG zu erwarten ist.*

*Gebäudebezogene Fledermausarten:*

*Aufgrund fehlender Habitateignung des Unterstandes ist eine Beeinträchtigung der gebäudebezogenen Fledermausarten nicht zu erwarten.*

### **Reptilien**

*Aufgrund des fortgeschrittenen Jahresverlaufs konnte am 11.10.2021 lediglich das Habitatpotential für diese Tierklasse ermittelt werden.*

*Entsprechende Habitatpotential für diese Tierklasse finden sich im Bereich der großflächigen Heckenstrukturen im Norden und Osten des Planungsgebietes. Weitere Potentiale finden sich im Bereich des südlich angrenzenden Grundstückes. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Nähe zu den Bahngleisen.*

*Innerhalb des Planungsgebietes konnten Habitatpotentiale für die Klasse der Reptilien ermittelt werden. Artnachweise sind im Oktober nicht (mehr) möglich.*

*Aufgrund der vorliegenden Habitatpotentiale sowie unter Berücksichtigung der Nähe zu den Bahngleisen kann ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden.*

*Um Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, sind artspezifische Kartierung im Folgejahr durchzuführen oder eine entsprechende worst-case-Bewertung vorzunehmen.*

### **Haselmaus/Amphibien sonstige Arten**

*Bei der Begehungen konnten keine Hinweise auf Haselmäuse (Freinester oder entsprechende Fraßspuren) nachgewiesen werden. Entsprechende Habitatpotentiale finden sich in den Heckenstrukturen, allerdings fehlt die Vernetzung.*

*Im Hinblick auf die Klasse der Amphibien fehlen entsprechende Gewässerstrukturen vollständig. Gleichzeitig wirkt die randliche Bebauung als Abgrenzung, so dass auch langfristig mit keinem entsprechenden Vorkommen zu rechnen ist.*

*Die Ergebnisse geben keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus im Projektgebiet. Ein Vorkommen von Amphibien ist praktisch auszuschließen.*

#### **4.1.4 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **Vögel**

**V-1:** zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

*Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.*

*Maßnahmenalternative:*

*Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.*

- V-2: *zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung*  
*Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen.*

*Maßnahmenalternative:*

*Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.*

- A-1: *Schaffung künstlicher Nisthilfen*  
*Aufgrund dessen, dass mit der Überplanung des Grundstückes der unvermeidbare Verlust von natürlichen Höhlenstrukturen einhergeht und potentielle Revierzentren betroffen sind, sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen.*  
*Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verlorenen natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).*
- A-2: *Anpflanzung zusätzlicher Gehölze*  
*Da der geplante Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand mit dem Verlust von zahlreichen, bestehenden Gehölzstrukturen einhergeht, wird die Anlage von Ersatzanpflanzungen Notwendigkeit beziehen.*  
*Entscheidender Aspekt ist, dass sich die geplante Neuanlage im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden. Als Einwirkungsbereich gelten in diesem Zusammenhang jene Bereiche, die im Aktionsradius der betroffenen Arten (hier Vögel) geplant werden.*

### **Fledermäuse**

- V-3: *zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume*  
*Die Fällung von potentiellen Habitatbäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe – im Idealfall innerhalb des Monats Oktober – erfolgen.*

*Maßnahmenalternative:*

*Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Rodungstermine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) im Oktober verschlossen werden.*

- V-4: *Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartierstrukturen*  
*Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, eventuell notwendig werdenden Zeiträumen, können die potentiellen Quartiere am Tag durch Fledermäuse besetzt sein.*

*Daher sind alle potentiellen Quartierstrukturen vor Fällung des Baumes mittels eines Endoskops (Ökologische Baubegleitung) auf Besatz hin zu prüfen sowie bei Nichtbesatz zu verschließen (bspw. mittels Bauschaum).*

*Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die entsprechende Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.*

#### **A-3: Schaffung von Ersatzquartieren**

*Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter, hochwertiger Quartierstrukturen wird die Anbringung von acht Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.*

*Die folgenden Fledermauskästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:*

- *6x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar),*
- *2x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH (Ersatzweise 3FF oder vergleichbar)*

*Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.*

#### **E-A-1: Empfohlene Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen**

*Da es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine äußerst bedrohte Artengruppe handelt, deren potentielle Quartiere zunehmend verschwinden, wird die Integration von Fledermauskästen in geplante Neubauten empfohlen. Solche Maßnahmen sind kostengünstig und ohne Mehraufwand umzusetzen.*

#### **4.1.5 Zusammenfassung**

*Aufgrund des Umfangs und Alters des Baumbestandes wird dringend empfohlen, diesen zumindest zu großen Teilen in eine spätere Bebauung zu integrieren.*

*Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass eine großflächige Entfernung der Habitate dazu führen könnte, dass das Ausmaß an Ausweichhabitaten (auch unter Berücksichtigung der sicher zu erwartenden Kompensationsmaßnahmen) nicht ausreicht, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Nahrungshabitate dauerhaft zu gewährleisten.*

*Zusätzlich handelt es sich bei den benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen um eine vorläufige Prognose. Aufgrund des fortgeschrittenen Jahresverlaufes war ein Nachweis potentiell planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten (wie bspw. der Reptilien) nicht mehr möglich.*

*Folglich bedarf die noch ausstehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung eine systematische, aktuelle und vorhabenbezogene Erfassung von Tier- oder Pflanzenarten.*

*Aufgrund des Umfangs und Vielfältigkeit der Habitate wird die Realisierung auf Grundlage einer sog. worst-case Betrachtung als nicht erfolgsversprechend eingestuft.*

*Im Hinblick auf eine spätere Bebauung wird zum jetzigen Zeitpunkt die Prognose erstellt, dass die Errichtung einer Schule oder eines Kindergartens, die mit dem Erhalt von großen Teilen der Randstrukturen einhergeht, als artenschutzfachlich vertretbar einzustufen sein wird.*

*Eine vollständige Entfernung sämtlicher Baum- und Heckenstrukturen, wie sie bei einer Nutzung für Wohnbebauung voraussichtlich erforderlich würde, dürfte hingegen artenschutzrechtlich schwierig werden.*

Die vollständige artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2 Grünordnungsplan

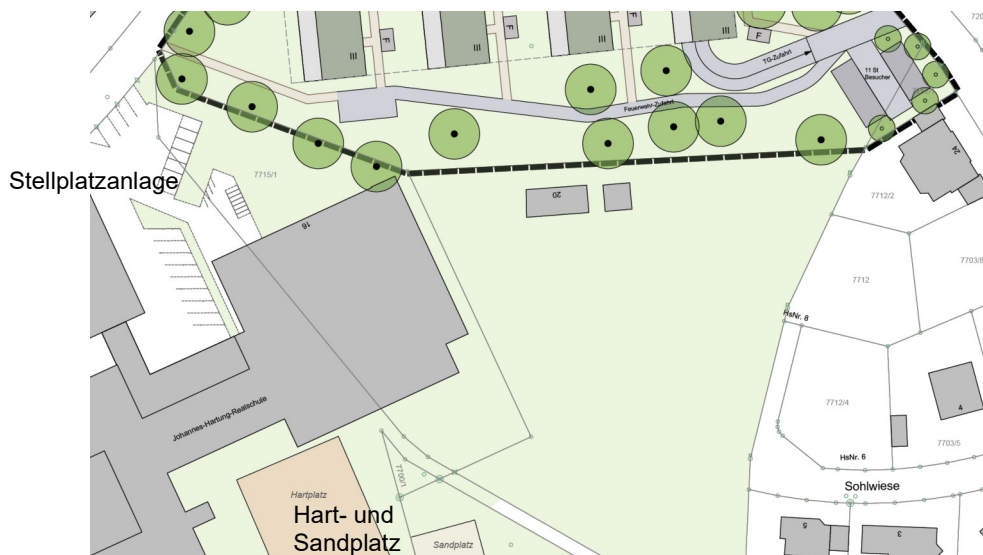
Wird bei Bedarf später ergänzt.

#### 4.3 Umweltbericht

Wird bei Bedarf später ergänzt.

#### 4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und zu drei Seiten von Allgemeinen Wohngebieten umschlossen. Insofern sind zu diesen Seiten keine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu erwarten.



Im Südwesten grenzt die Johannes-Hartung-Realschule an das Areal. Eine kleine Stellplatzanlage mit 11 Stellplätze wird von der Nikolaus-Fasel-Straße angefahren. Der nächstgelegene Stellplatz liegt zum geplanten nächstgelegenen Wohngebäude ca. 25,0 m entfernt.

Um das Maximalpegelkriterium einhalten zu können, ist zwischen dem kritischen Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet und einem Pkw-Stellplatz, der in der Nachtzeit (22.00 - 6.00) frequentiert (An- und Abfahren mit Ein- und Aussteigen und dem damit verbundenen Türenschlagen) wird - bei freier Schallausbreitung - ein Mindestabstand von 28 m einzuhalten.

Da die Stellplätze nur tagsüber genutzt werden, können immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Im Südosten des Schulgeländes befinden sich Sportanlagen mit einem Hart- und einem Sandplatz. Die Entfernung der geplanten Wohngebäude weist mit mindestens 100 m einen wesentlich größeren Abstand auf als zu den bestehenden Wohnhäusern an der Schlwiese (ca. 70 m). Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

## 5. textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird das Areal als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Planbereich vervollständigt damit das Gesamtquartier.

Da in der Nikolaus-Fasel-Straße zu Zeiten des Schülerhol- und -bringdienstes schon eine hohe Verkehrsbelastung besteht, werden Nutzungen, die einen erhöhten Fahrzeugverkehr auslösen, ansonsten ausgeschlossen.

Da die Stadt Miltenberg derzeit prüft, ggf. an diesen Standort die Grundschule zu verlegen, wird auch die Realisierung einer Grundschule in das Nutzungsspektrum einbezogen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle fest mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile zu berücksichtigen.

#### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden maximal 3 Vollgeschosse zugelassen. Da auf dem Grundstück der wertvolle Baumbestand zu erhalten ist, wäre eine niedrigere Bebauung bei gleicher Bruttogeschossfläche nur mit Eingriffen in den Grünbestand möglich. Dies soll vermieden werden.

Durch die Begrenzung der Höhe, das Abrücken von den Straßen und den Erhalt der großkronigen Bäume ist sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung einfügen.

### 5.3 Bauweise

Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung in die kleinmaßstäbliche Umgebung einfügt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 5.4.1 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Grundstück weist an seinen Rändern einen wertvollen Grünbestand auf. Entsprechend den Empfehlungen aus der Artenschutzfachliche Potentialanalyse werden in diesen Teilabschnitten mit Ausnahme von Wegen keine baulichen Maßnahmen zugelassen, um die Bäume und Sträucher schützen zu können.

Konkrete Pflanzempfehlungen werden lediglich im Bereich der Grundstückzufahrt formuliert. Dort ist die Stellplatzanlage für Besucher mit Bäumen zu umpflanzen.

#### 5.4.2 Begrünung von Dächern

Um die kleinklimatischen Bedingungen möglichst wenig zu beeinflussen, ist 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen und die geplante Tiefgarage mit einer 70 cm starken Oberbodenschicht zu bedecken.

#### 5.4.3 Regelungen zum Niederschlagswasser

Um das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu halten, wird gefordert,

dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Näheres siehe Ziffer 7.1.2.

#### 5.4.4 Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit bzw. der Fortpflanzungszeit zulässig.

Da Eingriffe in den Lebensraum vorgenommen werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und es Ersatzquartiere anzubringen.

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

Um die Umstellung der Energieversorgung von fossilen zu regenerativen Brennstoffen zu fördern, sind 50% der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie oder mit Solarwärmekollektoren auszustatten.

#### 5.6 Dachneigung

Da die Dächer extensiv zu begrünen sind, wird die Dachneigung auf 0° bis 10° begrenzt.

### 6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Nikolaus-Fasel-Straße und den Schönbornring erschlossen.

Durch die Planung, unabhängig von der gewählten Variante, wird sich die verkehrliche Belastung rund um das Plangebiet erhöhen. In beiden Varianten wurde die Zufahrt ins Gebiet vom Schönbornring aus und somit auf der Rückseite der bestehenden Schulgebäude angeordnet, um den Verkehr auf der Nikolaus-Fasel-Straße nicht noch zusätzlich, insbesondere während der Zeit des Hol- und Bringdienstes, zu belasten.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Verkehrs bewerten zu können, wird die Stadt Miltenberg ein Verkehrsgutachten in Auftrag geben, die mit der Realisierung einer Grundschule für 350 - 400 Schülerinnen und Schüler sowie einer entsprechenden Anzahl von Lehrkräften und weiteren Beschäftigten verbunden sind.

In diesem Gutachten wird auch untersucht, wie sich die beschlossenen, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen „Bahnübergang für zu Fuß Gehende und Radfahrende zwischen Schönbornring und Schirmerstraße/Steingässerstraße“ sowie „Nordanbindung an die Umgehungsstraße“ auf die verkehrliche Situation auswirken.

Des Weiteren wird aufgezeigt, ob aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den übrigen Schulen Synergie-Effekte oder Konflikte verkehrlicher Art entstehen.

Das Gutachten zeigt nur die Auswirkungen des neuen Schulstandortes auf. Aus der Sicht des Verfassers lassen sich aber die Spitzenzeiten der Fahrverkehrs von und zur Schule (Hol- und Bringdienst) ohne weiteres mit dem aufkommenden Verkehr des geplanten Wohngebietes vergleichen.

Für 65 geplante Wohneinheiten sind 130 Stellplätze herzustellen. Bei durchschnittlich 3 Fahrzeugbewegungen je Pkw am Tag können 390 Fahrten/Tag prognostiziert werden. Wenn diese Fahrten auf die 16 Stunden tagsüber gleichmäßig verteilt werden, entspricht dies ca. 25 Pkw-Bewegungen/Stunde. Zur Morgenspitze (7:15 bis 8:15 Uhr) bzw. Abendspitze (16:30 bis 17:30 Uhr) werden die Fahrzeugbewegungen/Stunde etwas höher ausfallen. Da die Fahrzeuge aber überwiegend in eine Richtung (zur



Arbeit bzw. von der Arbeit zurück) bewegt werden, minimiert sich störender Kreuzungsverkehr weitgehend.

Unabhängig vom prognostizierten Fahrzeugaufkommen kann der Schönbornring mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m diesen Mehrverkehr aufnehmen.

Nach Bewertung des Gutachtens durch den Stadtrat werden im Bebauungsplan, soweit erforderlich, die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Im Schönbornring liegt ein Sammler mit der Nennweite DN 500 und in der Nikolaus-Fasel-Straße mit der Nennweite DN 300.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist das Mischwassersystem bei Starkregenereignissen möglicherweise überlastet. Im Zuge der Planung ist geplant, die Leistungsfähigkeit der Kanäle zu überprüfen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend im Gebiet zu belassen.

#### **7.1.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet, das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, wurde in die Dimensionierung der Kläranlage sowie die Mischwasserbehandlungsanlagen einbezogen.

Dementsprechend sind die Sammler ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

#### **7.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Ziel ist es, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, damit dem Grundwasser kein Wasser entzogen wird und sich die Abflussverhältnisse nicht verschlechtern. Durch eine Modellierung des Geländes zu den Rändern hin könnte besonders der erhaltenswerte Grünbestand profitieren.

Um dies zu ermöglichen, wird gefordert, dass alles anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, sofern keine Belange des Grundwasser-schutzes dagegen sprechen.

Um Klarheit zu erhalten, unter welchen Voraussetzungen eine gesicherte Versickerung möglich ist, wird ein entsprechendes Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei Starkniederschlägen nicht zu überlasten, wird darüber hinaus gefordert:

- 70% der Dachfläche ist extensiv zu begrünen. Durch diese Forderung kann die Menge des anfallenden Niederschlagswasser durch Verdunstung und Wasseraufnahme der Pflanzen reduziert werden. Unabhängig davon dient die Begrünung der Verbesserung des Kleinklimas und einem Absenken der Temperatur.
- Durch die Forderung, dass Zisternen zu realisieren und das aufgefangene Wasser für die Toilettenspülung bzw. Gartenbewässerung zu nutzen ist, kann

das gesammelte Niederschlagswasser ebenfalls reduziert werden. Darüber hinaus kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird sichergestellt.

## 7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In der Nikolaus-Fasel-Straße und im Schönbornring liegen Trinkwasserleitungen mit einem Leitungsquerschnitt DN 150. In den beiden Straßenzügen liegen in regelmäßigen Abständen und in ausreichender Anzahl Unterflurhydranten. Den Hydranten kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min = 96 m<sup>3</sup>/h, entnommen werden.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt laut Löschwasserplan der Stadt Miltenberg 48 m<sup>3</sup>/h (westlicher Abschnitt bzw. 96 m<sup>3</sup>/h östlicher Abschnitt). Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

## 8. Anlagen

### 8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 28.10.2021

Aschaffenburg, den 29. August 2022

Miltenberg, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Peter Matthiesen,  
Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Bernd Kahlert,  
1. Bürgermeister der  
Stadt Miltenberg**