

---

# Stadt Miltenberg

---



## Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Plangeltungsbereich

„Bachäcker I“

mit Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Parallelverfahren

### Begründung Bebauungsplan

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

**ENTWURF**  
Stand: 12.04.2023

## 1) Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Grundstückseigentümer hat die Absicht, die Grundstücke Fl.Nrn. 6992/1, 6999, 7002/2 und 7004 Gemarkung Miltenberg insgesamt für seinen Gewerbebetrieb zu nutzen. Vorgesehen sind der Neubau von Brauereianlagen zur Bierproduktion, Gärung, Reifung, Filtration und Zwischenlagerung des filtrierten Bieres in Drucktanks sowie die Bierabfüllung und ein Logistikzentrum sowie Verwaltungsräume.

In einem ersten Bauabschnitt soll zunächst ein Produktionsgebäude für Füllerei, Filtration und Lagergebäude (Drucktankkeller) mit anschließendem Logistikteil zum Umschlag der gefüllten Biere mit Bürotrakt entstehen.

Die Erschließung - auch für das Grundstück Großheubacher Str. 25, Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg - soll nach wie vor über die Großheubacher Straße erfolgen. Später soll die Zufahrt für das Anwesen Großheubacher Str. 25 aber verändert werden und über das Grundstück Fl.Nr. 6991/1 Gemarkung Großheubach erfolgen.

In einem zeitlich noch nicht abzusehenden zweiten Schritt sind Erweiterungen der jetzt geplanten Gebäude vorgesehen (Reifekeller, Gärkeller, evtl. Sudhaus).

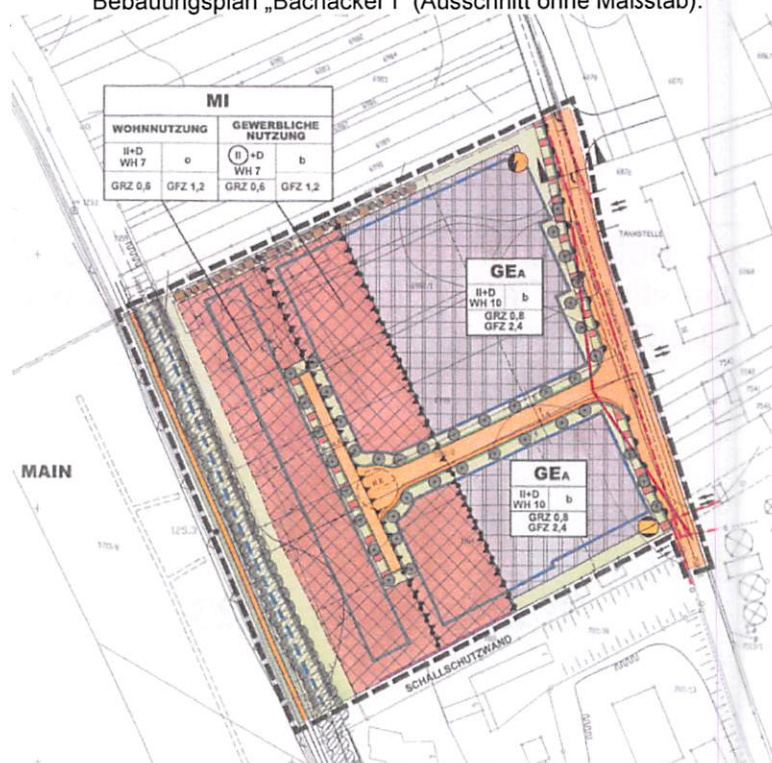
Die Voraussetzungen hierfür sollen mit einer Änderung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.07.16 beschlossen, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ insbesondere zur Umwandlung von MI-Flächen in GEA-Flächen (neue Bezeichnung GEb) sowie zur Änderung der Straßenerschließung einzuleiten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.09.16 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

## 2) Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Bachäcker I“ ist in seiner ursprünglichen Fassung seit 25.05.2001 rechtskräftig.

Bebauungsplan „Bachäcker I“ (Ausschnitt ohne Maßstab):



### **3) Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Am Grünstreifen Richtung Main werden keine Änderungen vorgenommen. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg (bebaut mit einer Villa und Nebengebäuden) wird im Hinblick auf die Gebietsausweisung keine Änderung vorgenommen. Die seit Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes neu erfolgte Einstufung als Einzeldenkmal wird nachrichtlich dargestellt.

Im Norden grenzt die Gemarkung Großheubach an das Plangebiet an. Im Osten, jenseits der Großheubacher Straße, ist das Betriebsgelände der Fa. Fripa angesiedelt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachäcker II“, der GE- und MI-Flächen ausweist. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Mainufer.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Miltenberg Fl.Nrn. 7004, 7002/2, 6999, 6992/1, 6992 (Großheubacher Str. 25), 7059/2 (Bereich Grünstreifen Richtung Main), 7059/3 (Bereich Grünstreifen Richtung Main) sowie Teilflächen Fl.Nrn. 5715/6 (Main mit Uferbereich) und 7506/2 (Großheubacher Straße). Im Bereich der Fl.Nrn. 7059/2, Teilfläche 5715/6 und 7059/3 ergeben sich keine Änderungen zum bisherigen Planstand, im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 6992 ergeben sich ebenfalls keine grundsätzlichen Änderungen.

### **4) Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) / Berücksichtigung von Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 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. Eine solche Erforderlichkeit ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Bebauung des Grundstücks am Ortseingang von Miltenberg, für das bereits ein Bebauungsplan besteht, ist städtebaulich zu begrüßen. Flächen, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine Bebauung vorgesehen sind, sollen nun auch konkret baulich genutzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 06.11.19 zum Thema „Innen statt Außen“ mit der Erklärung einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Entwicklungskonzeption, da es sich hier um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt und keine neuen Flächen im Außenbereich einbezogen werden.

Alternative Erweiterungsflächen für seinen Gewerbebetrieb stehen für den Grundstückseigentümer innerhalb des Miltenberger Gemarkungsgebietes nicht zur Verfügung.

Die in den bestehenden Bebauungsplänen der Stadt Miltenberg ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind entweder bereits bebaut oder für die hier geplante Nutzung zu klein.

Der Grundstückseigentümer hat nach eigenen Angaben nach Alternativgrundstücken für seinen Betrieb gesucht, konnte jedoch in Miltenberg bzw. der näheren Umgebung kein geeignet großes Grundstück finden.

Insbesondere wurde im Bebauungsplangebiet „Furchäcker II“ im Bereich Miltenberg-West die Geeignetheit der dort zum damaligen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Grundstücke der Stadt Miltenberg betrachtet. Hier war das größte Grundstück ca. 13.000 m<sup>2</sup> groß und nierenförmig, was für die Planungen des Grundstückseigentümers somit nicht in Frage kam, da zu klein und in der falschen Form.

Betrachtete Grundstücke im Gebiet „Auweg“ in Großheubach sowie in Bürgstadt (Bereich Industriegebiet Bürgstadt-Nord) waren zwar in der richtigen Größe, deutlich günstiger und sofort verfügbar, kamen jedoch für den Grundstückseigentümer nicht in Frage, da die Bindung nach Miltenberg ein wichtiger Punkt für dessen weiteren Planungen war und ist. Der Brauereibetrieb des Grundstückseigentümers besteht seit 1654 in Miltenberg, daher ist es auch aus Marketinggründen der Wunsch des Betreibers, dass die Brauerei unbedingt eine Miltenberger Brauerei bleiben soll. Ein Neubau in Bürgstadt und eine Verlagerung des Betriebs auf lange Sicht nach Bürgstadt hätte zur Folge, dass kein „Miltenberger Bier“ mehr angeboten werden könnte. Dies ist nach Angaben des Grundstückseigentümers der Hauptgrund dafür, dass nur die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ in Miltenberg für eine Neubebauung in Frage kamen und weiterhin kommen.

Auch die Entfernung zur bestehenden Brauerei in der Hauptstraße, dem Miltenberger „Schwarzviertel“, ist ein wichtiger Punkt. So wurde z.B. ein Grundstück in Großwallstadt nicht erworben, da durch die Entfernung nach Miltenberg auch die Transportkosten und der Co2 Ausstoß höher gewesen wären.

Im Hinblick auf die nachfolgenden Ausführungen der Regierung von Unterfranken ist der Erwerb und die Bebauung von Flächen innerhalb der Gemarkung Miltenberg für ein Unternehmen wie das des Grundstückseigentümers auch im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum wichtig.

In ihren Stellungnahmen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB führen die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, (Schreiben vom 25.09.17) und der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain (Schreiben vom 27.09.17) aus, dass das Vorhaben dem Grundsatz 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht, wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Außerdem entspreche das Vorhaben Ziel B II 4.3 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1), wonach in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte darauf zu achten ist, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und -bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die Regierung sowie der Planungsverband haben vor diesem Hintergrund gegen die Umwandlung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet zur Ermöglichung von Erweiterungen für einen ansässigen Gewerbebetrieb keine grundsätzlichen Einwendungen.

Zu einigen in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen zu berücksichtigenden Belangen sind ausdrückliche Anmerkungen erforderlich:

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan berücksichtigt. Es werden für Teilflächen des Plangebietes zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der vorhandenen und noch weiteren zulässigen Wohnnutzungen im Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplans Bachäcker I selbst. Für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes werden Zusatzkontingente festgesetzt. Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung jedes Anlagenvorhabens auf der Gewerbefläche nachzuweisen. Solange die gesamte Gewerbefläche durch eine

einzige Anlage genutzt wird, dürfen die Kontingente der Teilflächen zusammengefasst werden.

Damit wird auch dem Grundsatz entsprochen, dass ein auf die Grundstücksfläche bezogener Schalleistungspegel nur dann ausreicht, wenn sich auf der bestimmten Grundstücksfläche nur ein Betrieb ansiedelt.

Im GE-Bereich des Plangebiets liegen derzeit verschiedene Flurstücke in der Hand eines Eigentümers. Seitens des Grundstückseigentümers ist derzeit vorgesehen, einen Einzelbetrieb anzusiedeln. Sollte dies aber nicht der Fall sein, wäre eine solche Konstellation durch die Festsetzung, dass die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente in der Genehmigungsplanung jedes Anlagenvorhabens auf der Gewerbefläche nachzuweisen ist und die Kontingente der Teilflächen zusammengefasst werden dürfen, solange die gesamte Gewerbefläche durch eine einzige Anlage genutzt wird, abgedeckt.

Es können im GE-Gebiet auch baurechtliche separate Anlagen entstehen, unterschiedliche Nutzungsarten sind möglich.

Eine Einschränkung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch die Kontingentierung ist mit Blick auf die gesamte Gemarkungsfläche der Stadt Miltenberg nicht gegeben, da in anderen Bebauungsplänen der Stadt mit festgesetzten Gewerbegebieten keine Immissions- bzw. Emissionskontingentierungen vorhanden sind. Dort ist eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne die Einschränkung einer Kontingentierung möglich. Durch diese extern nicht vorhandene Kontingentierung ist die vorgesehene interne Kontingentierung des Baugebietes möglich (sh. auch ergänzende Ausführungen unter Punkt 5).

Ergebnis der Untersuchung des Büros Wölfel, Höchberg, ist, dass mit den für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bachäcker I festgesetzten Geräuschkontingenten und immissionsortbezogenen Zusatzkontingenten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen vorhandenen und planerischen Immissionsorten in der Nachbarschaft deutlich unterschritten werden. Durch die Gesamtbelastung mit den übrigen Gewerbeflächen sind damit keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Durch die Änderung der Baugrenze im südwestlichen Teil des Planentwurfes, die sich seit der Erstellung der Abhandlung des Büros Wölfel ergeben hat, sind nach der Beurteilung vom 06.12.21 (sh. Anlage 3 zur Begründung) ebenfalls keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die Erweiterung der Baugrenze hat keinen Einfluss auf die zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen in der Nachbarschaft, da die im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren / Bauanträge dem Schallschutznachweis zugrunde zu legenden Emissionskontingente auf die in ihrer Größe unveränderten Gewerbeflächen zu beziehen sind.

Auch für die westlich an die Gewerbeflächen anschließende Mischgebietsfläche, für die kein Kontingent definiert wurde, da hier nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind, ergibt sich durch die Verschiebung der Baugrenze keine Änderung (sh. auch Erläuterungen unter Punkt 5c).

Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die nachrichtliche Übernahme des Denkmals im Bereich der Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg berücksichtigt. Ausführungen hierzu und zum direkt angrenzenden Baudenkmal auf dem Grundstück 7011/8 Gem. Miltenberg sind unter Punkt 5e dieser Begründung enthalten.

Zum Belang des Ort- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) kann im Hinblick auf die Vermeidbarkeit des Eingriffs festgestellt werden, dass es der Planung nicht an der Erforderlichkeit fehlt (sh. Ausführungen oben). Der betroffene Bereich liegt bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung einer bisher un bebauten Fläche war also bereits bisher möglich. Auch

ist die Einfahrt nach Miltenberg aus Großheubach kommend bereits durch vorhandene gewerbliche Bauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt.

Der betroffene Bereich ist von der Großheubacher Straße aus einsehbar, nach Westen grenzt der Ufergehölzsaum zum Main hin ab und verhindert damit die Einsicht vom Fluss bzw. linken Flussufer. Grünstreifen, u.a. mit Gehölzpflanzungen, sind im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit erfolgt eine Einbindung der Bauflächen, eine Abgrenzung zur umgebenden Nutzung sowie zur Großheubacher Straße hin.

Die maximale Höhe der Bebauung wird im Vergleich zum ersten Planentwurf aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Bereich des Gewerbegebietes von 20 m auf 12 m verringert. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die maximal mögliche Wandhöhe in diesem Bereich somit nur noch um 2 m (vorher 10 m) erhöht.

Die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden durch Festsetzungen in der Legende und im Planteil sowie die Ausführungen im Umweltbericht (sh. Anlage 1 zur Begründung) und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (sh. Anlage 2 zur Begründung) gewürdigt. Auf die Ausführungen dort wird ausdrücklich verwiesen.

Rechnung getragen wird den Belangen der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), wie die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, sowie der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain in ihren Stellungnahmen ausdrücklich festgestellt haben (sh. Ausführungen oben).

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Antragstellers der Planänderung. Insbesondere die Grundstücke Fl.Nr. 6992, 7059/2 und 7059/3 Gemarkung Miltenberg befinden sich nicht in dessen Eigentum. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg befinden sich Gebäude, u.a. ein Wohnhaus. Der Bereich ist in der Denkmalliste eingetragen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (sh. unten, Punkt 5e).

An den Geltungsbereich anschließend in südliche Richtung grenzt der Bebauungsplan „Bachäcker II“ mit einem Gewerbe- und einem Mischgebiet an. Direkt angrenzend zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ ist auf Fl.Nr. 7010 Gemarkung Miltenberg ein Wohnhaus (Großheubacher Str. 9) innerhalb des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes „Bachäcker II“ vorhanden. Eine Wohnnutzung ist auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 7011/8 (Anwesen Großheubacher Str. 3) im Bereich des Mischgebiets des Bebauungsplanes „Bachäcker II“ vorhanden.

Die Belange dieser Grundstückseigentümer sind zu betrachten, da deren Interesse am Fortbestehen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abwägungserheblich ist. Stellungnahmen bzw. Einwendungen wurden von beiden Seiten im Rahmen der ersten Beteiligungsrunde nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Diese Belange müssen in der Abwägung ihrem Gewicht entsprechend abgearbeitet werden, da die Planänderung dazu führt, dass die den Grundstücken der Einwendungsführer benachbarten Flächen in anderer Weise genutzt werden dürfen, als bisher möglich.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 6992, 7059/2 und 7059/3 Gemarkung Miltenberg befanden sich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bachäcker I“. Nach wie vor sind auf den Fl.Nrn. 7059/2 und 7059/3 Grünflächen vorgesehen. Die Fl.Nr. 6992 befindet sich nach wie vor innerhalb eines Mischgebietes.

Die Flächen mit Gewerbegebietsausweisung im Bebauungsplan „Bachäcker I“ sollen mit der Planänderung erweitert werden. Dadurch ergibt sich eine Verminderung der Flächen mit Mischgebietsausweisung. Um die Belange der betroffenen Eigentümer zu berücksichtigen, wurde eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingentierung des

Büros Wölfel mit dem Datum 28.02.19 erstellt (sh. Anlage 3 zur Begründung). Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Legende des Planentwurfes eingeflossen. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt. Das Gutachten sowie die Festsetzungen sind somit nicht mehr vorhabenbezogen, sondern gebietsbezogen ausgerichtet.

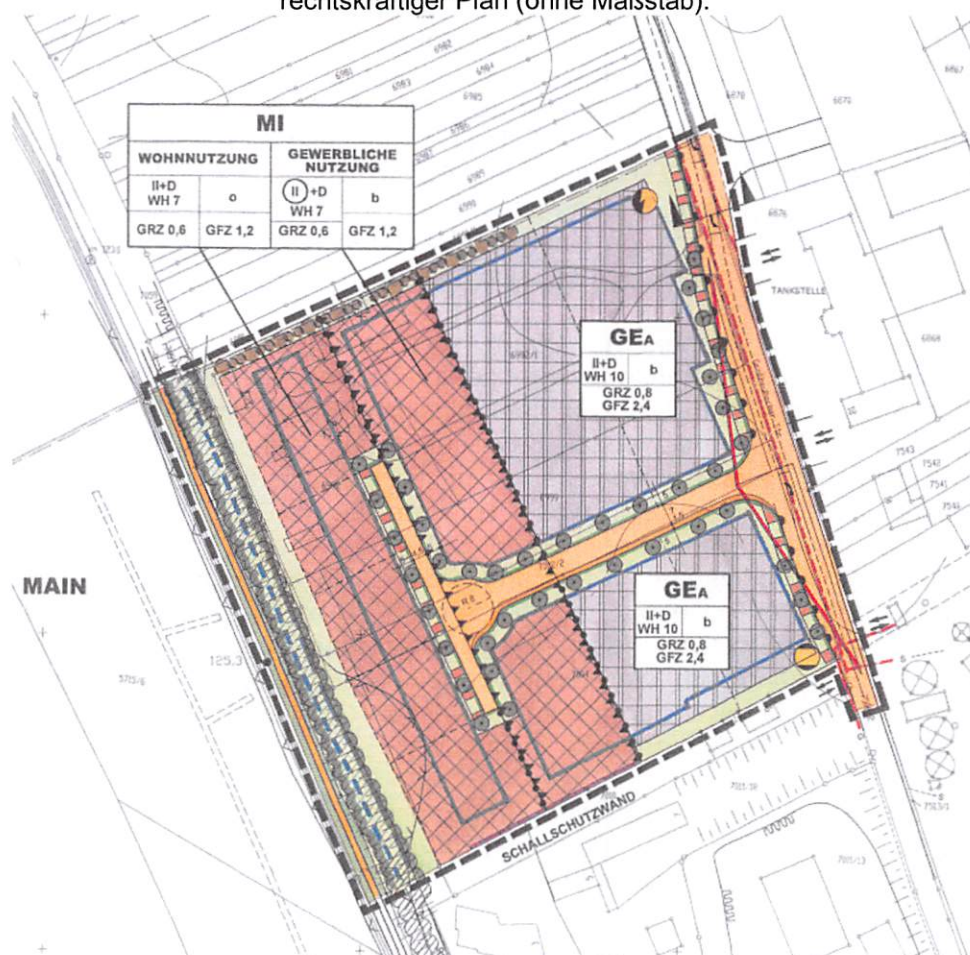
Die privaten Belange im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden somit in die Abwägung einbezogen. Durch die erfolgten Festsetzungen wird das Schutzbedürfnis berücksichtigt. Auf die Ausführungen im Gutachten und der Zusatzerläuterung dazu wird ausdrücklich verwiesen.

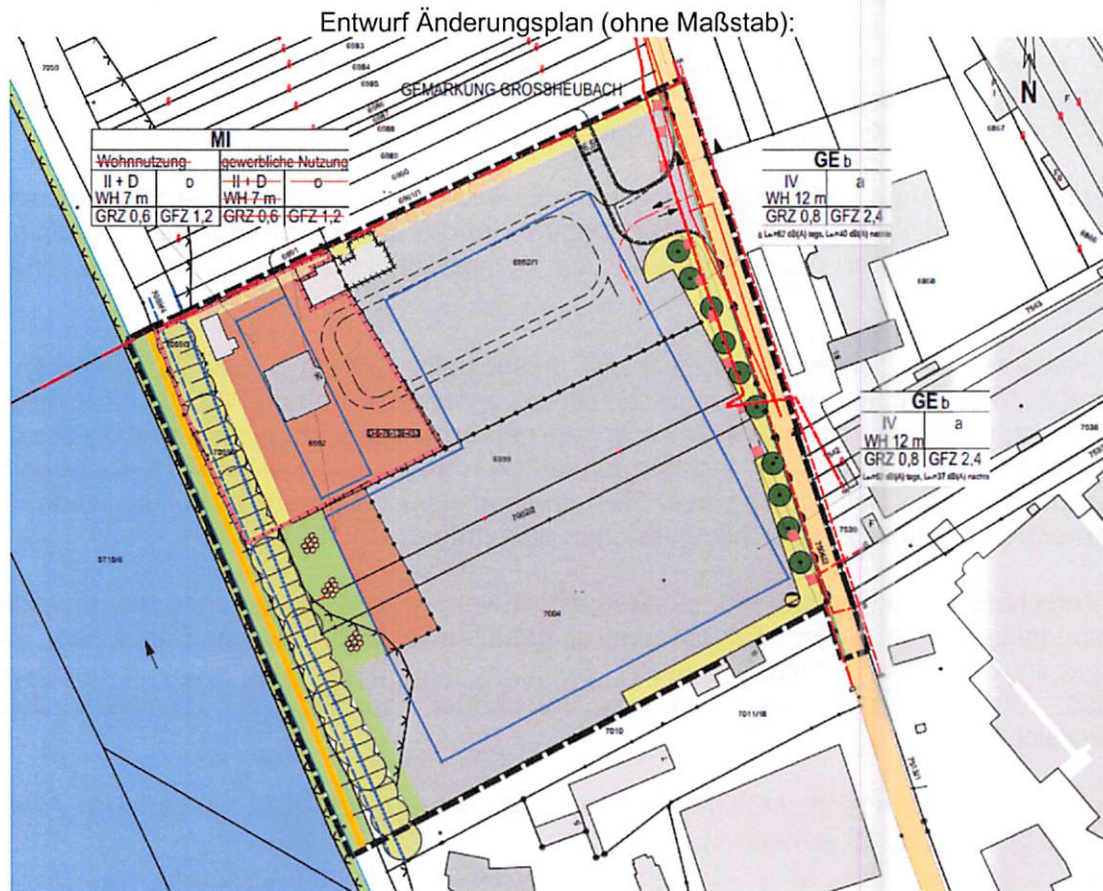
Im Hinblick auf Lichtimmissionen kann festgestellt werden, dass lt. Angaben des Antragstellers Anfahrten nur während der Tagzeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr vorgesehen sind. Nachts wird es regulär keine Anfahrten geben, seltene Ereignisse sind zulässig. Die Hofbeleuchtung wird von den Nachbargrundstücken abgewandt vorgesehen; außerhalb der Tagzeit wird diese Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert. In der Legende ist ein entsprechender Hinweis zu Lichtimmissionen eingetragen.

Zu Verschattung und Belüftung kann festgestellt werden, dass lt. Legende die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden müssen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt werden, da die Vorschriften der BayBO ebendiese Belange berücksichtigen.

Bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes war Baurecht rund um das Anwesen Großheubacher Str. 25 vorhanden.

rechtskräftiger Plan (ohne Maßstab):





Der Abstand der Baugrenze am Anwesen Großheubacher Str. 25 zur östlich vorgesehenen Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt ca. 15 m. Dieser Abstand wird durch den Änderungsplan auf ca. 28 m vergrößert. Die Zahl der Vollgeschosse war im MI-Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit „II+D“ festgesetzt, die Wandhöhe mit 7 m. Der Änderungsplan ermöglicht im GE-Gebiet vier Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 20 m (Stand erste Beteiligung), die im neuen Planentwurf jedoch auf 12 m reduziert wurde. Somit kann in östlicher Richtung nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden. Die Gebäude können zwar 5 m höher werden, sind aber auch 13 m weiter entfernt.

Vom Anwesen Großheubacher Str. 25 in südliche Richtung war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine durchgehende Baugrenze vorgesehen. Bei einer Bebauung galten die gesetzlichen Abstandsflächen. Die Zahl der Vollgeschosse war mit „II+D“ vorgesehen, die Wandhöhe mit 7 m. Im nach der ersten Beteiligung überarbeiteten Änderungsplan wird die Baugrenze in einem Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze des Anwesens Großheubacher Str. 25 angeordnet, wobei teilweise ein MI-Gebiet und teilweise ein GE-Gebiet angrenzt. Bisher grenzte nur ein MI-Gebiet an. Im nach der ersten Beteiligung überarbeiteten Änderungsplan ist im MI-Bereich die Zahl der Vollgeschosse mit „II+D“ und die Wandhöhe mit 7 m angesetzt, im GE-Bereich sollen vier Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 12 m zulässig sein. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind jeweils einzuhalten, somit kann auch hier nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden. Der Abstand zwischen dem Anwesen Großheubacher Str. 25 bis zur Grundstücksgrenze beträgt immerhin ca. 29 m.

Im unbebauten Grundstücksbereich des Grundstücks Fl.Nr. 6992 war im rechtskräftigen Bebauungsplan u.a. eine Erschließungsstraße mit Wendepflanzung vorgesehen. Im Änderungsplan entfällt diese Erschließung.



Angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 7010 mit dem Anwesen Großheubacher Str. 9 betrug die zulässige Wandhöhe nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 m bei drei Vollgeschossen. Der Abstand der Baugrenze zum auf der Grundstücksgrenze stehenden Anwesen Großheubacher Str. 9 betrug etwa 11 m. Die im ersten Planentwurf vorgesehene Wandhöhe von 20 m (Stand erste Beteiligung) wurde im neuen Planentwurf auf 12 m verringert. Zugelassen sind dabei vier Vollgeschosse. Der Abstand zur Baugrenze beträgt im neuen Planentwurf etwa 12 m. Damit werden die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung eingehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt werden, da die Vorschriften der BayBO ebendiese Belange berücksichtigen.

Auf die unter Punkt 8) dargestellten Abwägungsentscheidungen zu den Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer wird zusätzlich ausdrücklich verwiesen.

### **5) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen**

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

Die Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Punkte. Soweit nichts Anderes genannt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Kenntlich gemacht werden die Änderung im Legendenteil durch Roteintragungen.

Im gesamten Plan wird die Bezeichnung „St 2309“ durch „Großheubacher Straße“ ersetzt, da die Staatsstraße mit der Übergabe des Kreisels in Kleinheubach zur Ortsstraße abgestuft wurde.

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Teile der bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) ausgewiesen.

Das Mischgebiet wird durch diese Umwandlung in GEb-Flächen verkleinert. Die bisherige Unterteilung des MI-Gebietes in gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung wird gestrichen, da diese Gliederung nicht mehr dem rechtlichen Stand entspricht. Durch die bereits vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück 6992 wird sich die erforderliche gewerbliche Nutzung im MI aller Voraussicht nach im Bereich der Fl.Nrn.6999, 7002/2 und 7004 Gemarkung Miltenberg abspielen.

Die Beschreibung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird durch neue Festsetzungen zum Immissionsschutz erweitert. Es werden für Teilflächen des Plangebietes zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der vorhandenen und noch weiteren zulässigen Wohnnutzungen im Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplans Bachäcker I selbst. Für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes werden Zusatzkontingente festgesetzt. Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung jedes Anlagenvorhabens auf der Gewerbefläche nachzuweisen. Solange die gesamte Gewerbefläche durch eine einzige Anlage genutzt wird, dürfen die Kontingente der Teilflächen zusammengefasst werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die Geräuschkontingentierung / Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, vom 28.02.2019, mit der Zusatzerläuterung vom 06.12.21 welche dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt ist.

Die Festsetzung immissionsschützender Regelungen z.B. in Form von Emissionskontingenten ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und / oder § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich möglich. Das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage ist eine Eigenschaft von Betrieben und Anlagen i.S. von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ein Gewerbegebiet gegliedert werden kann.

Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 sind grundsätzlich geeignet, das Emissionsverhalten als Eigenschaft von Betrieben und Anlagen i.S. des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen.

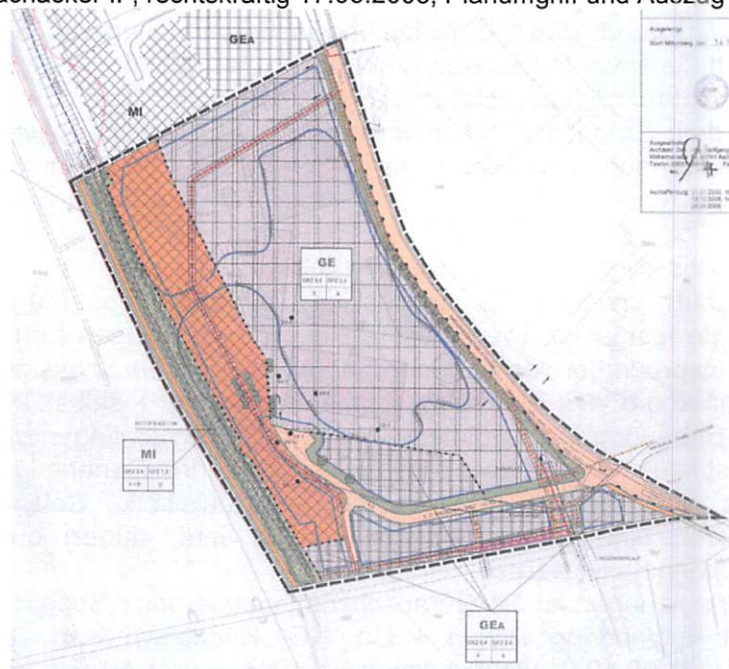
Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns i.S. des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird dabei nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Diese Voraussetzung ist durch die Gliederung in zwei verschiedene Bereiche erfüllt.

Eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO muss auf einem darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde beruhen. Im Bebauungsplan selbst oder in dessen Begründung muss dokumentiert werden, dass und wie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird.


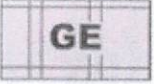
In der Legende ist daher eingetragen, dass eine gebietsübergreifende, also externe Gliederung, vorgenommen wird und eine nähere Erläuterung in der Begründung zu finden ist. Da im gesamten Stadtgebiet in anderen Bebauungsplänen mit festgesetzten Gewerbegebieten keine Immissions- bzw. Emissionskontingentierungen enthalten sind, also die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Blick auf die gesamte Gemarkungsfläche der Stadt Miltenberg ohne Einschränkungen möglich ist, ist die vorgesehene interne Kontingentierung des Baugebietes zulässig.

Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne die Einschränkung einer Kontingentierung ist im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Bachäcker II“, „zwischen Benz- und Engelbergstraße“, „Furchäcker I“, „Furchäcker II“ und „Im Bruch“ möglich.

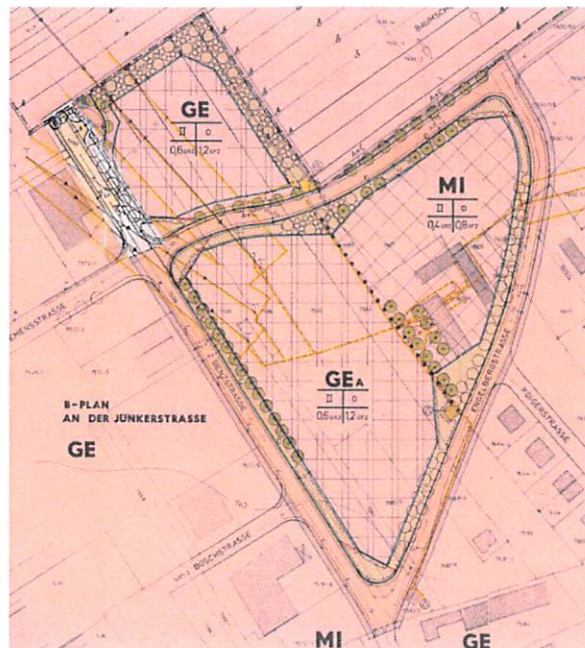
Bebauungsplan „Bachäcker II“, rechtskräftig 17.06.2006, Planumgriff und Auszug aus Legende:


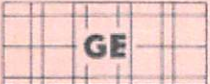


Stadt Miltenberg - Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ (u.a. Gebietsausweisung und Straßenerschließung)

	<p>Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume, Lagerplätze und Lagerhäuser. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.</p>						
	<p>Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 und § 8 BauNVO. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.</p>						
<p><b>SCHALLSCHUTZ BETRIEBSWOHNUNGEN</b> Bei Betriebswohnungen und Büros sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, der in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 Anforderungen einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen vorzulegen.</p>							
<p><b>SCHALLSCHUTZ MISCHGEBIET</b> Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite anordnen.</p>							
<p><b>HINWEISE</b></p>							
<p><b>SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT</b> Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1</p> <table border="0"> <tr> <td>Mischgebiet - MI -</td> <td>tags 60 dB, nachts 50/45 dB</td> </tr> <tr> <td>gegliedertes Gewerbegebiet - GEA -</td> <td>tags 65 dB, nachts 55/50 dB</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet - GE -</td> <td>tags 65 dB, nachts 55/50 dB</td> </tr> </table> <p>Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.</p>		Mischgebiet - MI -	tags 60 dB, nachts 50/45 dB	gegliedertes Gewerbegebiet - GEA -	tags 65 dB, nachts 55/50 dB	Gewerbegebiet - GE -	tags 65 dB, nachts 55/50 dB
Mischgebiet - MI -	tags 60 dB, nachts 50/45 dB						
gegliedertes Gewerbegebiet - GEA -	tags 65 dB, nachts 55/50 dB						
Gewerbegebiet - GE -	tags 65 dB, nachts 55/50 dB						

BPlan zwischen Benzstraße und Engelbergstraße, rechtskräftig 21.09.79, Planumgriff und Auszug aus Legende:



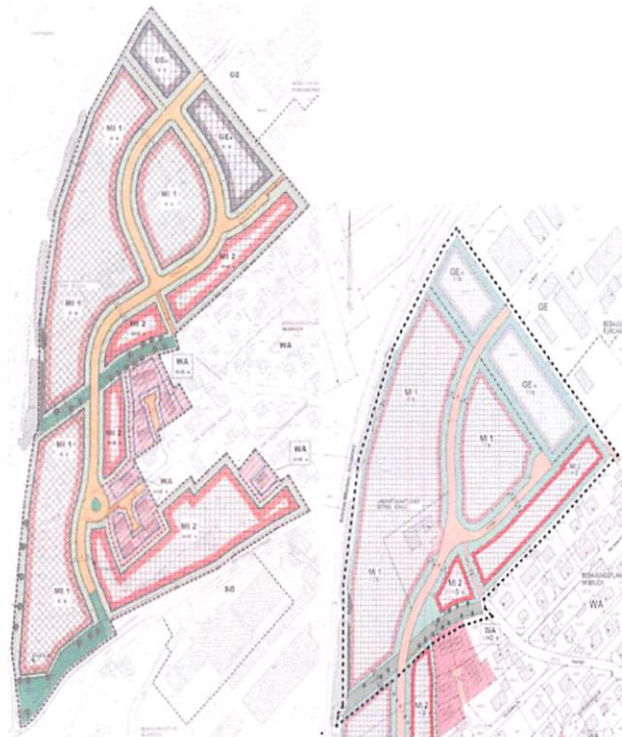
	<p>Gegliedertes Gewerbegebiet nach §§ 1 u. 8 BauNVO. zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</p>
	<p>Gewerbegebiet nach § 8 BauNutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 65/50 dB(A).</p>

BPlan Furchäcker I, rechtskräftig 18.07.97 / 21.11.13, Planumgriff und Auszug aus Legende:



<b>GE</b>	Gewerbegebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung. Zulässig sind ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Schalltechnische Orientierungswerte 65 dB(A) tags, 55/50 dB(A) nachts.
<b>GE<sub>A</sub></b>	Gegliedertes Gewerbegebiet nach §§ 1+8 Baunutzungsverordnung. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts-, Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Schalltechnische Orientierungswerte 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.

BPlan Furchäcker II, rechtskräftig 01.06.01 + 19.05.09, Planumgriff und Auszug aus Legende:



Gegliedertes Gewerbegebiet nach § 1 (4) und 8 BauNVO.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume, Ausnahmsweise werden zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

#### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

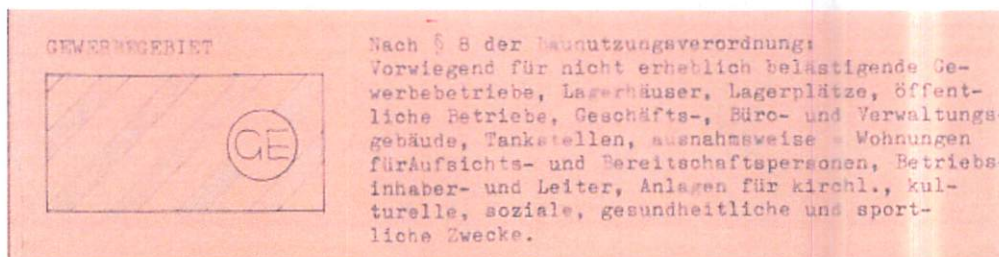
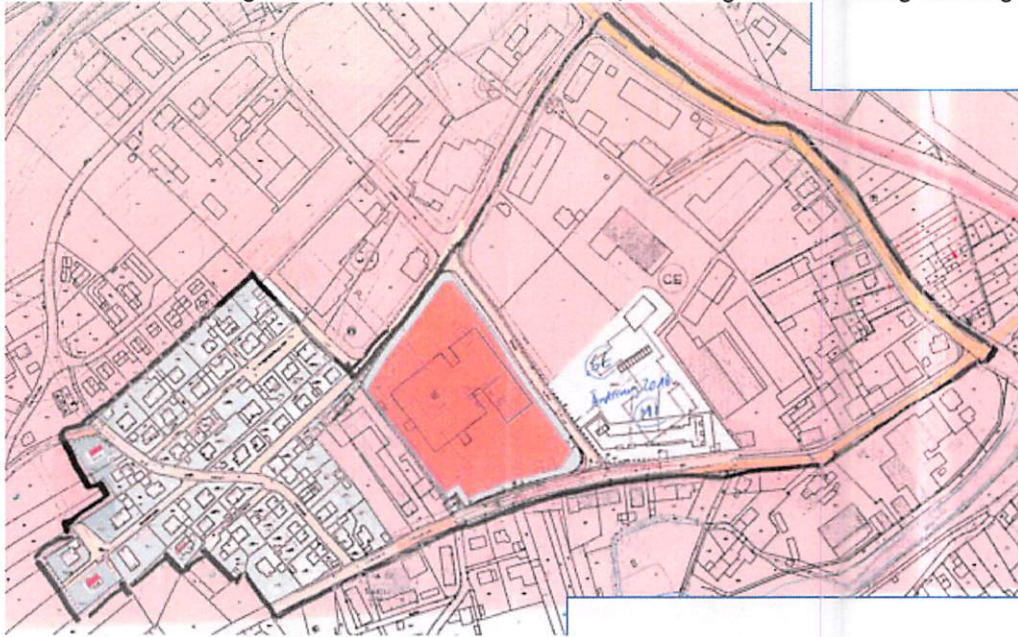
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

gegliedertes Gewerbegebiet - GEA - tags 65 dB, nachts 55/50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BPlan Im Bruch, rechtskräftig 25.02.70 / 31.01.07 / 19.10.16, Planumgriff und Auszug aus Legende:



Würde auf eine solche baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verzichtet werden, müsste gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe aller Art im konkreten Gewerbegebiet ihren Standort finden können. In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet müsste es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, da auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt werden muss. Im Baugebiet müsste trotz der Belegung mit Emissionskontingenten jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb seinen Standort finden können. Als Orientierung für die Beurteilung der Emissionskontingentierung kann die DIN 18005-1 herangezogen werden, wonach flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Gewerbegebiete anzusetzen sind.

Da die Erfüllung dieser Voraussetzungen auch durch den Ausschluss einzelner oder mehrerer Arten von Nutzungen im Baugebiet über § 1 Abs. 5 BauNVO schwierig wäre, wird die beschriebene externe Gliederung gewählt.

Der Stadtrat hat diese externe Gliederung sowie den entsprechenden Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.23 in seiner Sitzung vom 25.01.23 ausdrücklich gebilligt

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck

eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei. An nicht städtebaulich integrierten Standorten, wie dem Planstandort, ist das Entstehen überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auch in Zentralen Orten, wie im Mittelzentrum Miltenberg, gänzlich auszuschließen.

Daher wird die Beschreibung des eingeschränkten Gewerbegebietes durch neue Festsetzungen zum Einzelhandel erweitert. Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Einzelhandel generell ausgeschlossen.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert.

Die zwingende Vollgeschossfestsetzung im MI-Teil entfällt. Es werden maximale Festsetzungen zu den Vollgeschossen und den Wandhöhen getroffen, wobei diese Festsetzungen unverändert bleiben.

Die Wandhöhe im GEb-Gebiet wird entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers auf maximal 12 m ab natürlichem Gelände erhöht. Bisher war eine Wandhöhe von 10 m vorgesehen. Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend von 3 auf 4 erhöht.

#### c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

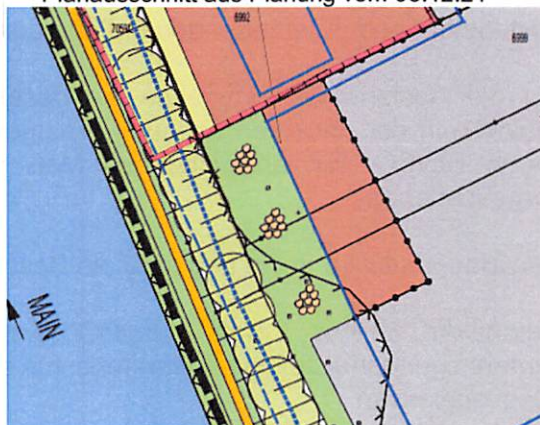
Die überbaubaren Grundstücksteile werden wie bisher mittels Baugrenzen dargestellt. Die Baugrenzen werden gemäß den Bauabsichten des Antragstellers speziell auf dessen Grundstücken verändert.

Die Baugrenze im südwestlichen Teil des Planentwurfes wurde nach der Erstellung der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel verändert. Die Mischgebietsfläche hat sich aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen zum Artenschutz (saP) verkleinert, die Baugrenze wurde ohne die zunächst vorgesehene „Einbuchtung“ eingetragen. Die nachfolgenden Darstellungen verdeutlichen dies:

Planausschnitt aus Gutachten Büro Wölfel



Planausschnitt aus Planung vom 06.12.21



Das Büro Wölfel wurde um eine ergänzende Beurteilung im Hinblick auf die geänderte Baugrenze gebeten. Mit Schreiben vom 06.12.21 (sh. Anlage 3 zur Begründung) wurde erläutert, dass durch diese Änderung ebenfalls keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. Die Erweiterung der Baugrenze hat keinen Einfluss auf die zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, da die im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren / Bauanträge dem Schallschutznachweis zugrunde zu legenden Emissionskontingente auf die in ihrer Größe unveränderten Gewerbeflächen zu beziehen sind. Auch für die westlich an die Gewerbeflächen anschließende Mischgebietsfläche, für die

kein Kontingent definiert wurde, da hier nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind, ergibt sich durch die Verschiebung der Baugrenze keine Änderung (sh. auch Erläuterungen unter Punkt 4).

Grund für die Änderung der Baugrenze sind die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen an der Bestandsbrauerei in der Hauptstraße, die aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanänderungsverfahrens vorgenommen werden mussten. Diese greifen in das in Miltenberg-Nord geplante Raumprogramm ein. Die angedachte Gebäudeanordnung muss verändert werden, wofür mehr Flexibilität benötigt wird. Baumasse und Nutzung werden nicht verändert, jedoch ist die strenge Führung der Baugrenze mit der „Ausbuchtung“ für den angedachten Verkehrshof nunmehr hinderlich.

Neu festgesetzt wird, dass offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die bisherigen Festsetzungen zu Zufahren und Stellplätzen im Hinblick auf die Nutzung von Pflanzstreifen werden gestrichen. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die offene Bauweise gilt nun für den gesamten MI-Bereich. Eine abweichende Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig) gilt wie bisher für den GEb-Bereich.

Unter dem Punkt „Versorgungsflächen“ wird die Bezeichnung „Hochspannungskabel“ durch „Mittelspannungs- und Fernmeldekabelleitungen“ ersetzt. Der Standort für eine Trafostation wird gestrichen. Nähere Erläuterungen dazu sind unter Punkt 6b) enthalten.

#### d) Sonstige Festsetzungen

Sowohl für das MI-, als auch für das GEb-Gebiet wird die Dachform „Satteldach“ gestrichen. Als Konsequenz wird im GEb-Gebiet der Zusatz zur Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen gestrichen. Möglich sind im GEb-Gebiet nach wie vor Dachneigungen von 0-25°, im MI-Gebiet sind nun Dachneigungen von 0-46° zulässig. Im MI-Gebiet wird die Festsetzung zum Dachausbau und zum Kniestock gestrichen.

Die Höhe der Einfriedungen wird von bisher 2,0 m auf 2,80 m geändert. Die Festsetzung zur Gestaltung „aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten“ wird gestrichen. Das Material soll frei bestimmbar sein. Einfriedungen entlang der Großheubacher Straße sind künftig möglich.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der neuesten Fassung. Festgesetzt wird daher: „Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Ein abweichendes Maß nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird nicht vorgeschrieben.“

Neu eingefügt wird in die Legende die Beschreibung der Nutzungsschablonen.

Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur erforderlichen Schallschutzwand und zur Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen können aufgrund der neu geplanten Nutzung entfallen. Die Festsetzungen zum flächenbezogenen Schalleistungspegel entfallen und werden durch Schallkontingente ersetzt (sh. oben unter Punkt a).

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden entsprechend der Ergebnisse des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Dietz und Partner, Elfershausen /



Landschaftsplanung Martin Beil, Stand September 2021, welcher dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt ist, und nach Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Naturschutz, überarbeitet und umfangreich ergänzt. Hierzu wird auch auf die Stellungnahmen und Abwägungsentscheidungen unter Punkt 8) verwiesen.

#### e) Nachrichtliche Übernahmen

Der westliche Randbereich des Bebauungsplanes reicht in das Überschwemmungsgebiet des Mains hinein. Die bisherigen Beschreibungen dazu werden unter die Überschrift „Nachrichtliche Übernahmen“ gesetzt. Eingetragen sind wie bisher in Legende und Planteil die Hochwasserabflussgrenze sowie die Überschwemmungsgrenze HQ 100 des Mains. Im Überschwemmungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflussbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen) erfolgen, die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind auszuschließen. Die Überschwemmungsgrenzen-Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 11.07.1994 ist zu beachten.

Lt. Feststellung des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, in der Stellungnahme zur ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, unterfällt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nicht dem Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG.

In der Legende wird neu als nachrichtliche Übernahme eingetragen, dass das Anwesen Großheubacher Straße 25 auf Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg als Nachtrag in die Denkmalliste eingetragen wurde. Am 23.01.2019 wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Benehmen mit der Stadt hergestellt.

Die Beschreibung des Denkmals erfolgt entsprechend dem Eintrag in der Denkmalliste: „D-6-76-139-453, Villa, zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Sockel, mit Mansardwalmdach und gerundeten, überkuppelten Risaliten; ehem. Gärtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig abgeschlepptem Walmdach; Teil des umliegenden Gartens mit altem Baumbestand, Treppenanlagen und Pumphaus zur Gartenbewässerung mittels Mainwasser; 1922.“

Der betroffene Bereich ist im Planteil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

In einem Abstand von etwa 10 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 7011/8 mit dem Baudenkmal Großheubacher Str. 3 mit der Beschreibung „D-6-76-139-291 Villa Bauscher, eingeschossige Baugruppe mit Flachdächern, 1954 von Hans Rach (München); vorgelagerte Nebengebäude, Garten von Alfred Reich (München)“.

Die Änderung des Bebauungsplanes entfaltet weder auf das Denkmal auf dem Grundstück Fl.Nr. 6992 noch auf das Baudenkmal auf dem Grundstück Fl.Nr. 7011/8 eine störende Wirkung.

In unmittelbarer Nähe der Gebäude auf der Fl.Nr. 7011/8 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachäcker II“ sind bereits Gewerbegebäude vorhanden. Zudem sah auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Bachäcker I“ bereits eine Bebauung im durch die Änderung möglichen Umfang vor. Insofern ergibt sich durch die Planänderung keine Verschlechterung für dieses Grundstück, auch wenn die zulässige Wandhöhe im Bebauungsplan „Bachäcker I“ im betroffenen Bereich von 7 m auf 12 m erhöht wird. Die Baugrenze im Bereich des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ wird weiter abgerückt. So ist diese ca. 22 m von der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 7011/8 entfernt; im bestehenden Bebauungsplan waren dies nur etwa 18 m.

Auch im Bereich um das Grundstück Fl.Nr. 6992 mit dem Anwesen Großheubacher Str. 25 sah der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Die Baugrenzen lagen z.B. im Bereich Richtung Großheubacher Straße näher am Villengebäude auf dem Denkmalgrundstück als nun vorgesehen.

Auszug aus dem BayernAtlas Denkmalschutz, Geo-Portal-Bayern (ohne Maßstab):



#### f) Hinweise

Der Hinweis auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung wird gestrichen.

Neu eingetragen wird der geplante Gebäudeabbruch.

Neu eingetragen wird ein Hinweis auf die Darstellung der derzeit vorhandenen Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg (Großheubacher Str. 25) und die geplante neue Zufahrt mit privatrechtlicher Sicherung über das Grundstück Fl.Nr. 6991/1 Gemarkung Großheubach. Die Erschließung ist unter Punkt 6) nochmals genauer erläutert.

Unter dem Punkt „Niederschlagswasser“ wird neu darauf hingewiesen, dass gemäß der hydraulischen Berechnung des Büros ARZ aus dem Jahr 2012 für den Bereich ein Trennsystem vorgesehen ist, in den Kanal somit nur das Schmutzwasser eingeleitet werden darf und das Oberflächenwasser bzw. das Straßenwasser entweder mit einer entsprechenden Genehmigung in den Main eingeleitet werden oder eine Versickerung erfolgen muss.

Außerdem wird neu darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz bedarf und im Falle einer Einleitung in den Main mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg ein Nutzungsvertrag abzuschließen und/oder eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen ist.

Unter dem Punkt „Immissionen“ wird klargestellt, dass Lichtimmissionen möglichst zu vermeiden sind, die Hofbeleuchtung von den bewohnten Nachbargrundstücken abgewandt vorzusehen ist, eine Steuerung mittels Bewegungsmeldern empfohlen wird, Anfahrten nur während der Tagzeit zwischen 06.00 und 22 Uhr vorgenommen werden sollten und nächtliche Anfahrten auf seltene Ereignisse beschränkt werden.

Unter dem Punkt „Hochwasserschutz“ wird neu eingetragen, dass wegen der Nähe zum Main bei Hochwasser auch mit zeitweise steigendem Grundwasser zu rechnen ist und empfohlen wird, für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Klargestellt wird, dass

der zu erwartende Wasserstand beim Abfließen eines HQ 100 in Höhe der Planung bei 127,41 m üNN liegt.

#### g) Grünordnerische Festsetzungen / Artenschutz

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden entsprechend der Ergebnisse des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Dietz und Partner, Elfershausen / Landschaftsplanung Martin Beil, Stand September 2021, welcher dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist, und nach Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Naturschutz, überarbeitet und umfangreich ergänzt.

Hierzu wird auch auf die Stellungnahmen und Abwägungsentscheidungen unter Punkt 8) verwiesen.

Die bisherigen Festsetzungen zu Zufahren und Stellplätzen im Hinblick auf die Nutzung von Pflanzstreifen werden gestrichen.

Auf die Ausführungen unter Punkt 7) wird verwiesen.

### **6) Erschließung**

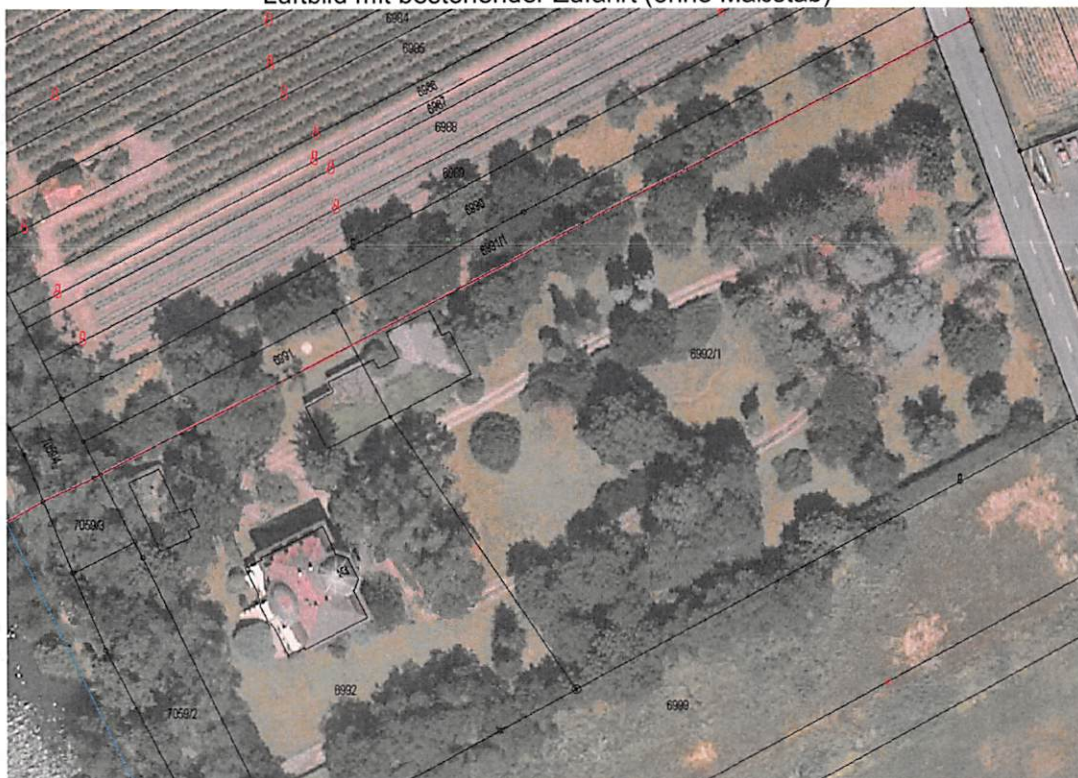
#### a) Zufahrt

Die bisher dargestellte Zufahrtssituation wird geändert. Die Zufahrt wird neu geregelt. Die Zufahrt zum Gewerbegrundstück erfolgt über die Großheubacher Straße nahe der Gemarkungsgrenze zu Großheubach.

In der Legende des Bebauungsplanes ist ein Hinweis zur Zufahrtssituation enthalten.

Die Zufahrt für das Grundstück Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 25) erfolgt zunächst weiterhin von der Großheubacher Straße aus über Fl.Nr. 6992/1 Gem. Miltenberg.

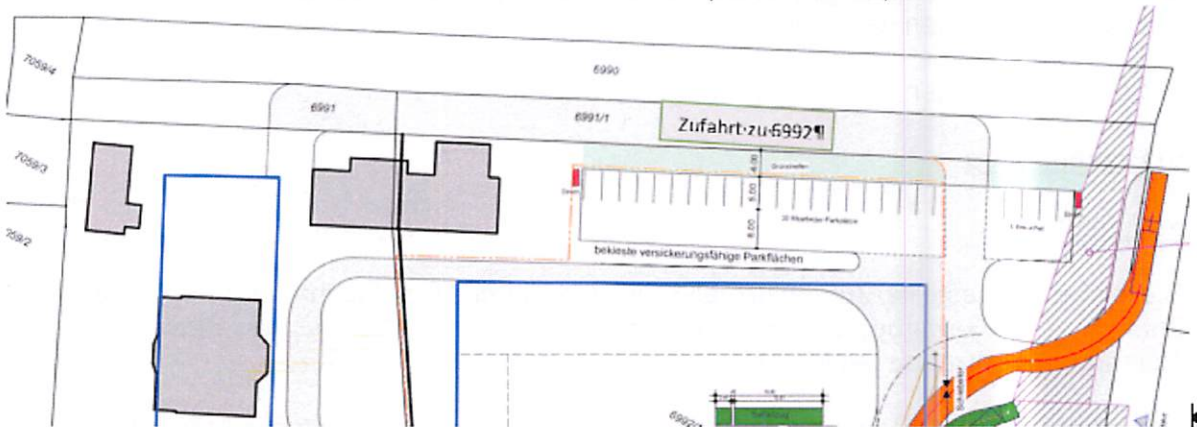
Luftbild mit bestehender Zufahrt (ohne Maßstab)



Für die Zukunft ist seitens des Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 7004, 7002/2, 6999, 6992/1 Gemarkung Miltenberg vorgesehen, eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt über das in dessen Eigentum stehende Grundstück Fl.Nr. 6991/1 Gemarkung Großheubach zu schaffen. Entsprechende Gespräche mit dem Markt Großheubach haben lt. Auskunft des Eigentümers bereits stattgefunden. Weiter erfolgt die Zufahrt dann über das Grundstück Fl.Nr. 6991 Gem. Großheubach, welches ebenfalls der Eigentümerin der Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg gehört (sh. nachfolgende Darstellung).

Im Grundbuch der Fl.Nr. 6991/1 für die Gemarkung Großheubach, Blatt 11929, ist ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg eingetragen.

Auszug aus dem Vorentwurf zum Neubau einer Logistikhalle mit Bürobau des Büros wolfARCHITEKTEN vom 10.09.18 (ohne Maßstab):



Erforderliche Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

#### b) Strom- und Wasserversorgung / Kabelleitungen / Fernmeldekabel

Die Strom- und Wasserversorgung ist gesichert (Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt).

Die Stromversorgung erfolgt aus einer neu zu errichtenden Transformatorstation. Die Größe der Transformatorstation ist abhängig vom Leistungsbedarf des Gewerbes auf dem Gewerbegrundstück.

Die Stellfläche muss frühzeitig mit der EMB abgestimmt werden. Sie muss jederzeit direkt aus dem öffentlichen Bereich zugänglich sein. Da sich der konkrete Standort der Trafostation erst im Bauantragsverfahren ergibt, kann derzeit noch kein Standort im Bebauungsplan eingetragen werden. Eine dingliche Sicherung ist auch erst im Zuge des Bauantragsverfahrens möglich.

An den östlichen Grundstücksgrenzen (Grundstücksgrenzen zur Großheubacher Straße) der Grundstücke Fl.Nr. 6992/1, Fl.Nr. 6999, Fl.Nr. 7002/2 und Fl.Nr. 7004 verlaufen parallel mehrere Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) der EMB.

Die bestehenden Strom- und Wasserversorgungen des Grundstücks Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 25) erfolgt über das Grundstück 6992/1.

Die dingliche Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen auf Fl.Nr. 6992/1 für Fl.Nr. 6992 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) ist im Grundbuch Miltenberg, Blatt 8946, eingetragen.

Im Bebauungsplan sind bisher schon Flächen eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Die grunddienstliche Sicherung ist nicht im Rahmen der Änderung des

Bebauungsplanes, sondern im Bauantragsfall zwischen dem Grundstückseigentümer und der EMB durchzuführen.

Die EMB weist darauf hin, dass die komplette Leitungstrasse, inklusive eines zusätzlichen Arbeitsraumes von mind. 2,0 m rechts und links der Trasse, von jeglicher Bebauung/Überbauung bzw. Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Büschen frei zu halten ist. Die Hinweise zur Überbauung und Bepflanzung sind im konkreten Bauantragsverfahren zu beachten

Im Planungsbereich verlaufen 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen und Fernmeldekabelleitungen (EF 027034-01 und Rohr) der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitungen sind entsprechend der Pläne des Bayerwerks im Planteil des Bebauungsplanes enthalten und in der Legende beschrieben. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse übernimmt das Bayernwerk keine Gewähr, da eine Einmessung vor Ort nicht durchgeführt wurde. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände. Zum Fernmeldekabel EF 027034/01 weist das Bayernwerk darauf hin, dass die Kabellage aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich ist, weshalb zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich ist.

Außerdem weist das Bayernwerk noch auf folgendes hin: Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Ggf. sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o.ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Sollten im Nahbereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten erforderlich werden, muss sich gem. DIN VDE 0105, die für diese Arbeiten verantwortliche Person mit dem Bayernwerk in Verbindung setzen. Jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen ist mit Lebensgefahr verbunden. Mindestens 14 Tage vor Beginn sind beim Netzcenter Marktheidenfeld Auskünfte über die genaue Lage der an Ort und Stelle vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Bei Unklarheiten ist es möglich, die Versorgungsleitungen mittels Messgeräten zu orten.

Für eventuelle Unfälle und Schäden, die bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsvorschriften verursacht werden, muss bauseits gegenüber der Bayernwerk Netz GmbH, sowie auch für solche, die deren Kunden entstehen, gehaftet werden.

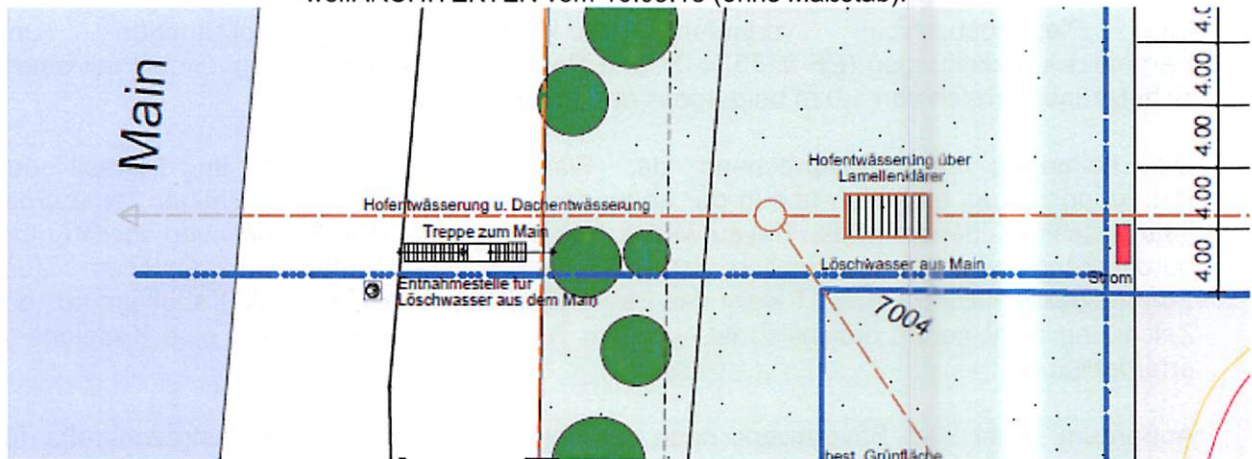
Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH soll der horizontale Abstand zwischen den Stammachsen der Bäume sowie tiefwurzelnden Sträuchern und den Leitungen mindestens 2,5 m betragen. Wird dieser Mindestabstand unterschritten, sollte in Absprache mit der Bayernwerk Netz GmbH überprüft werden, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

### c) Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf beträgt lt. Bedarfsplan 3.200 l / min. Die Löschwasserversorgung aus dem Netz der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb) leistet 1.600 l /min. Der Restbedarf muss durch den Main gedeckt werden. Die Entfernung zum Main beträgt weniger als 300 m. Die Entnahme aus dem Main muss durch eine Wasserentnahmestelle inkl. Zufahrt sichergestellt werden.

Ein Standort für eine Entnahmestelle ist seitens des Grundstückseigentümers bereits geplant (sh. nachstehender Planausschnitt). Der Standort muss noch mit dem Wasser- und Schiffsamtsamt abgestimmt werden, weshalb kein nachrichtlicher Eintrag im Bebauungsplan erfolgt. Geplant ist der Bau einer Treppe zum Main. Am vorhandenen Zaun werden Saugrohre entstehen, vergleichbar mit der Anlage der Fa. Fripa. Die Wasserentnahme erfolgt dann an der Treppenanlage.

Auszug aus dem Vorentwurf zum Neubau einer Logistikhalle mit Bürobau des Büros wolfARCHITEKTEN vom 10.09.18 (ohne Maßstab):



#### d) Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

In der Hydraulischen Berechnung des Büros ARZ aus dem Jahr 2012 ist für den Bereich ein Trennsystem vorgesehen. In den Kanal darf somit nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser bzw. das Straßenwasser muss entweder mit einer entsprechenden Genehmigung in den Main eingeleitet werden oder es muss eine Versickerung erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Legende eingetragen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz bedarf und im Falle einer Einleitung in den Main mit dem Wasserstraßen- und Schiffsamtsamt Aschaffenburg ein Nutzungsvertrag abzuschließen und/oder eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen ist.

Lt. Antragsteller ist geplant, das Oberflächenwasser in den Main einzuleiten. Für die Hofflächen ist der Einsatz eines Lamellenklärers (Schräglklärer) vorgesehen (sh. Einschrieb im Planausschnitt oben unter Punkt c). Das Gefälle wird so angelegt, dass kein Ablauf zu den Nachbargrundstücken erfolgt.

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung ist für die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 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. Für die von der Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes betroffenen Grundstücke besteht bereits Baurecht. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern es ist lediglich eine Änderung der Gebietsausweisung geplant.

Weitere Ausführungen (Biotop, FFH-SPA-Gebiete, Naturpark, Hochwasser etc.) sind im als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügten Umweltbericht des Büros Dietz und Partner, Eifershausen / Landschaftsplanung Martin Beil, Stand Mai 2021 enthalten. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Durch das Büro Dietz und Partner, Eifershausen / Landschaftsplanung Martin Beil, wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2021, vorgenommen. Diese liegt als Anlage 2 dieser Begründung bei.

Das Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde, hat in der Stellungnahme zur ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angemerkt, dass sich nach einer Vegetationskartierung vom 30.08.16 auf den Flurstücken 6999, 7002/2 und 7004 im Umfang von 6.150 m<sup>2</sup> ein ausgesprochen hochwertiger Sandmagerrasen mit den stark gefährdeten Sandgrasnelken befindet, der gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) als gesetzlich geschütztes Biotop unter Schutz steht (sh. auch Anmerkung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Punkt 1.4.4 sowie im Umweltbericht, u.a. S. 9, 12, 23).

Es muss eine Übertragung der Sandgrasnelken mittels mehrmaligem Heudruschverfahren von der Spenderfläche Fl.Nr. 7004 in Miltenberg auf eine Ausgleichsfläche erfolgen. Der Grundstückseigentümer hat hierfür Flächen in der Gemarkung Reistenhausen erworben (Fl.Nrn. 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 2841). Unter Leitung der Unteren Naturschutzbehörde werden dort auf einer Fläche von ca. 6.150 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen geschaffen, um vorrangig Sandgrasnelken (Magerrasen) zu etablieren.

Auf diesen Grundstücken wird eine rechtliche Sicherung des dauerhaften Zugriffs auf die Ausgleichsflächen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 1090 i.V. m. § 1018 BGB erfolgen.

Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Legende des Änderungsplanes eingetragen.

Außerdem wird die Stadt Miltenberg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung (Hineinplanen in eine Befreiungslage) gemäß § 30 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 BNatSchG stellen, der lt. Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde, zu erteilen sein wird.

Die o.g. Eintragung ins Grundbuch wird entsprechend dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 21.11.17) nach Vorlage des rechtskräftigen Bescheids zum Ausnahmeantrag nach § 30 Abs.4 BNatSchG mit den Angaben zur zeitlichen Verpflichtung zur Unterhaltung der Flächen erfolgen.

### **8) Hinweise zum Verfahren**

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO), die Planzeichenverordnung (PlanZV 90), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der zuständige Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.07.16 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ u.a. zur Umwandlung von MI-Flächen in GE-Flächen sowie zur Änderung der Straßenerschließung einzuleiten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.09.16 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Angewendet wird das zweistufige Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 19.06.17 in der Zeit vom 12.09.17 bis einschließlich 12.10.17 durchgeführt.

Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 29.08.17 durch Aushang an der Amtstafel am 01.09.17 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ab 12.09.17 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.17 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 12.10.17 aufgefordert (Grobabstimmung). Dabei wurde insbesondere um eine Aussage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayernwerk AG Marktheidenfeld, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Oberburg, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd München, Eisenbahnbundesamt Nürnberg, Deutsche Telekom AG Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Handwerkskammer Würzburg, Vodafone Kabel Deutschland München, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Großheubach sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Beteiligung erfolgte eine Überarbeitung des Schallimmissionsgutachtens. Naturschutzrechtliche Fragen wurden vorab geklärt. Mit dem Anwalt eines betroffenen Nachbarn und dem Antragsteller wurde ein Gespräch geführt.

Daraufhin wurden die eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates am 22.04.2020 beraten, abgewogen und wie nachfolgend dargestellt entschieden.



Die Stellungnahmen wurden zumeist für beide Verfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) abgegeben. Sofern sich eine Stellungnahme ausschließlich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bezog, ist diese nur in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgeführt.

#### **A) Grobabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 20.09.17:**

Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2017. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erschließung der rückwärtigen Flurstücke, exemplarisch 6992 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gesichert ist. Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

##### **Abwägungsentscheidung:**

Unter Punkt 6 der Begründung ist beschrieben, wie die Erschließung auch der rückwärtigen Flurstücke erfolgen soll. Die Begründung hierzu wird erweitert. In der Legende wird bei den Hinweisen eine Erläuterung zur vorhandenen und geplanten Zufahrt eingetragen.

##### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 20.09.17:**

Die geplante Maßnahme nimmt keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch. Bei den ausgewiesenen Ausgleichsflächen sollte dem ortsansässigen Schäfer die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat gegen die geplante Maßnahme keine Einwände.

##### **Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

##### **Abwasserzweckverband Main-Mud, Schreiben vom 14.09.17:**

Das Baugebiet „Bachäcker I“ ist in der Schmutzfrachtberechnung des Verbandes als Mischgebiet eingerechnet. In der weiteren Planung muss geprüft werden, ob durch die Umwandlung von MI-Fläche in GE-Fläche die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist und ob eine Versickerung des Regenwassers bzw. eine Trennkanalisation in Anbetracht zur Nähe zum Main technisch und wirtschaftlich möglich ist.

##### **Abwägungsentscheidung:**

In der Hydraulischen Berechnung des Büros ARZ aus dem Jahr 2012 ist für den Bereich ein Trennsystem vorgesehen. In den Kanal darf somit nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser bzw. das Straßenwasser muss entweder mit einer entsprechenden Genehmigung in den Main eingeleitet werden oder es muss eine Versickerung erfolgen.

Dies wird noch als ausdrücklicher Hinweis in die Legende eingetragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

##### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 10.10.17:**

##### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Das Plangebiet grenzt direkt an das Baudenkmal D-6-76-139-291 Villa Bauscher, eingeschossige Baugruppe mit Flachdächern, 1954 von Hans Rach (München); vorgelagerte Nebengebäude, Garten von Alfred Reich (München) an.

Als Villa direkt am Mainufer gelegen, ist sie in ihrem Umfeld eher auf lockere Bebauung angewiesen. Die geplanten Gewerbebauten entfalten eine störende Wirkung auf das Baudenkmal, die aber teilweise durch den bestehenden Baumbewuchs abgemildert wird. Hier sollte in jedem Fall daraufhin gewirkt werden, dass diese Qualität erhalten bleibt oder verbessert wird.

Es darf darauf verwiesen werden, dass der Villa Großheubacher Straße 25 auf dem Plangrundstück mindestens der Charakter einer erhaltenswerten Bausubstanz zukommt.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Der seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege geplante Nachtrag des Anwesens Großheubacher Str. 25 auf der Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg in die Denkmalliste wird als nachrichtliche Übernahme in der Legende beschrieben und im Planteil dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entfaltet weder auf dieses Anwesen noch auf das Baudenkmal Villa Bauscher auf dem angrenzenden Grundstück 7011/8 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 3) eine störende Wirkung. Das Gebäude Großheubacher Str. 3 ist bereits von Gewerbegebäuden umgeben. Zudem sah auch der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung im durch die Änderung möglichen Umfang vor. Insofern ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung für dieses Anwesen, auch wenn die zulässige Wandhöhe im betroffenen Bereich von 7 m bzw. 10 m auf 12 m erhöht wurde. Auch im Bereich um das Anwesen Großheubacher Str. 25 sah der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Die Baugrenzen lagen im Bereich Richtung Großheubacher Straße näher am geplanten Denkmalgrundstück als nun vorgesehen.

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

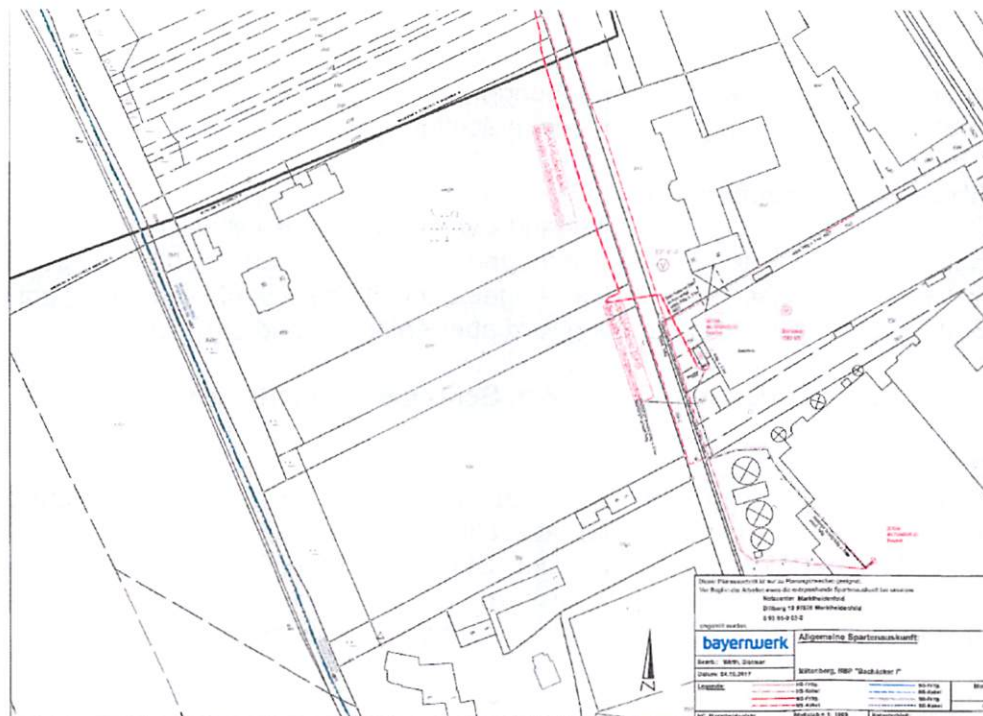
#### **Abwägungsentscheidung:**

Der Hinweis zu den Bodendenkmälern ist bereits in der Legende enthalten. Er wird lediglich um den Zusatz „oder der Unteren Denkmalschutzbehörde“ ergänzt.

#### **Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.09.17:**

Im Planungsbereich verlaufen 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen und Fernmeldekabelleitungen (EF 027034-01 und Rohr) unseres Unternehmens mit einem

Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Aus der Plankopie ist die Lage der Kabelleitungen zu entnehmen.



Wir bitten um Beachtung und Übernahme in die Originalunterlagen sowie um Aktualisierung der Planzeichenerklärung. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse übernehmen wir jedoch keine Gewähr, da eine Einmessung vor Ort nicht durchgeführt wurde. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Fernmeldekabel EF 027034/01: Im Geltungsbereich verlaufen Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mindestens zwei Wochen vor Baubeginn. Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Ggf. sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o.ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Sollten im Nahbereich unserer Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten erforderlich werden, muss sich gem. DIN VDE 0105, die für diese Arbeiten verantwortliche Person mit uns in Verbindung setzen. Jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen ist mit Lebensgefahr verbunden. Dem Schreiben ist ein zu beachtendes Merkblatt beigelegt. Mindestens 14 Tage vor Beginn sind beim Netzcenter Marktheidenfeld Auskünfte über die genaue Lage der an Ort und Stelle vorhandenen Versorgungsleitungen einzuholen. Bei Unklarheiten ist es möglich, die Versorgungsleitungen mittels Messgeräten zu orten.

Für eventuelle Unfälle und Schäden, die bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsvorschriften verursacht werden, muss bauseits gegenüber der Bayernwerk Netz GmbH, sowie auch für solche, die deren Kunden entstehen, gehaftet werden.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe unserer Versorgungsleitungen soll der horizontale Abstand zwischen den Stammachsen der Bäume sowie tiefwurzelnden Sträuchern und

unseren Leitungen mindestens 2,5 m betragen. Wird dieser Mindestabstand unterschritten, sollte in Absprache mit der Bayernwerk Netz GmbH überprüft werden, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Zeichenerklärung in der Legende wird aktualisiert (Mittelspannungsleitung statt Hochspannungsleitung). Die Leitungen werden in den Planteil eingetragen. Die weiteren Hinweise sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung. Die Begründung wird aber entsprechend ergänzt.

**Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 10.10.17:**

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus einer neu zu errichtenden Transformatorenstation. Die Stellfläche ist frühzeitig mit der EMB abzustimmen und muss jederzeit direkt aus dem öffentlichen Bereich zugänglich sein. Der Standort ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes grunddienstlich zu sichern. Die Größe der Transformatorenstation ist abhängig vom Leistungsbedarf des Gewerbes auf dem Gewerbegrundstück.

Strom- und Wasserversorgung:

An den östlichen Grundstücksgrenzen (Grundstücksgrenzen zur Großheubacher Straße) der Grundstücke Fl.Nr. 6992/1, Fl.Nr. 6999, Fl.Nr. 7002/2 und Fl.Nr. 7004 verlaufen parallel mehrere Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) der EMB. Diese sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes grunddienstlich zu sichern.

Die bestehenden Strom- und Wasserversorgungen des Grundstücks Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 25) erfolgt über das Grundstück 6992/1. Die Versorgungsleitungen sind vom Grundstückseigentümer Fl.Nr. 6992 grunddienstlich zu sichern. Die komplette Leitungstrasse, inklusive eines zusätzlichen Arbeitsraumes von mind. 2,0 m rechts und links der Trasse, ist von jeglicher Bebauung/Überbauung bzw. Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Büschen frei zu halten.

**Abwägungsentscheidung:**

Da sich der konkrete Standort der Trafostation erst im Bauantragsverfahren ergibt, kann derzeit noch kein Standort im Bebauungsplan eingetragen werden. Eine dingliche Sicherung ist auch erst im Zuge des Bauantragsverfahrens möglich.

Im Bebauungsplan sind bisher schon Flächen eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Die grunddienstliche Sicherung ist nicht im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes, sondern im Bauantragsfall zwischen dem Grundstückseigentümer und der EMB durchzuführen.

Die dingliche Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen auf Fl.Nr. 6992/1 für Fl.Nr. 6992 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) ist im Grundbuch eingetragen. Die Hinweise zur Überbauung und Bepflanzung sind im konkreten Bauantragsverfahren zu beachten.

**Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 06.10.17:**

**Sachverhalt**

Die Firma Brauhaus Faust OHG hat die Absicht, die Grundstücke Fl.Nrn. 6992/1, 6999, 7002/2 und 7004 für ihren Gewerbebetrieb zu nutzen. Geplant ist der Neubau von Brauereianlagen zur Bierlagerung, -filtration und-abfüllung, eines Logistikzentrums und von

Verwaltungsräumen. Im ersten Bauabschnitt sollen zunächst ein Produktionsgebäude mit Bürotrakt und ein Lagergebäude (Reifekeller und Drucktankkeller) entstehen. Die Erschließung – auch für das Grundstück Fl.Nr. 6992 – soll nach wie vor über die Großeubacher Straße erfolgen. Längerfristig soll die Zufahrt für das Anwesen auf der Fl.Nr. 6992 aber verändert werden.

Im zweiten Bauabschnitt (zeitlich noch nicht abzusehen) sind Erweiterungen der jetzt geplanten Gebäude vorgesehen (Gärkeller, evtl. Sudhaus). Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei gemäß der Begründung zum Bebauungsplan an den Festsetzungen für das Grundstück Flur-Nr. 6992 (bebaut mit einer Villa und Nebengebäuden) sowie dem Grünstreifen Richtung Main nichts geändert wird. Teile der bisher als MI-Gebiet ausgewiesenen Flächen sollen als GE-Gebiet ausgewiesen werden. Die bestehenden GE-A Flächen sollen in GE-Flächen umgewandelt werden.

Um die Maßnahmen verwirklichen zu können, muss der Bebauungsplan „Bachäcker I“ geändert und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der zuständige Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2016 beschlossen, das erforderliche Verfahren zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes u.a. zur Umwandlung von Mischgebietsflächen in Gewerbegebietsflächen sowie zur Änderung der Straßenerschließung einzuleiten. Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 28. September 2016 entsprechend die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

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

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) geändert.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Präambel wird auf den neuesten Stand gebracht.

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Da die Bebauungsplanänderung speziell an die Bedürfnisse des Investors (Fa. Faust) angepasst wurden, kommt die Bebauungsplanänderung einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes gleich. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurden die einzelnen Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Schritt für Schritt überarbeitet. Da sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes einige Gesetzesänderungen ergeben haben, auch im Hinblick auf die Systematik der Festsetzungen bzw. der jeweiligen Festsetzungen im Einzelfall, bitten wir bei der Überarbeitung des Planentwurfes darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen bzw. Darstellungen (Planzeichenerklärung – Legende, planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sowie Verfahrensvermerke) eingehalten und die jeweiligen Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen mit aufgeführt werden. Die Planungshilfen für die Bauleitplanung p16/17 enthalten hierzu auf Seite 135, Nr. IV.5.2 ab Nr. 7 ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Flächennutzungsplanes. Den Inhalt der Broschüre „Planungshilfen für

die Bauleitplanung p 16/17 finden Sie auch auf der Internet-Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter:

[www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/Veroeffentlichungen).

**Abwägungsentscheidung:**

Wie seinerzeit beim Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ werden die Änderungen am rechtsgültigen Plan in roter Farbe dargestellt, um die Änderungen auf einen Blick zu erkennen. Daher wird die Systematik des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht verändert.

Verweis auf Fortgeltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Einerseits wird darauf hingewiesen, dass „soweit nichts anderes vermerkt wurde, die Festsetzungen und Zeichenerklärungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bachäcker I“ weiterhin gelten“. Andererseits wird wiederum darauf hingewiesen, dass „sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft treten“. Hier liegt ein Widerspruch vor. Da die Bebauungsplanänderung einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes gleichkommt, bitten wir den Hinweis auf die Fortgeltung der bisherigen Festsetzungen und Zeichenerklärungen zu streichen.

**Abwägungsentscheidung:**

Der Satz in der Legende „Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft“ wird gestrichen.

Art der baulichen Nutzung - Feinsteuerung

Sofern an der Festsetzung der Feinsteuerung, dass „die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig sein sollen“ festgehalten wird, bitten wir die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung dahingehend zu überarbeiten, dass die genaue Rechtsgrundlage der Feinsteuerung angegeben wird. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.“

Wird an dieser Festsetzung nicht festgehalten, bzw. plant der Investor im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, so ist diese Festsetzung zu streichen. In der Begründung ist hierzu keine Aussage enthalten, sodass die Erforderlichkeit der Festsetzung nicht überprüft werden kann. Wir bitten die Begründung, bei Erforderlichkeit dieser Festsetzung, zu ergänzen.

Lt. Stellungnahme des Immissionsschutzes unter Punkt C) wird es für erforderlich gehalten, aufgrund der vorhandenen relevanten Geräuschvorbelastungen, das Gewerbegebiet nach wie vor als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen sowie für die Tag- und Nachtzeit einen zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. ein Emissionskontingent festzusetzen, welcher die vorhandene Vorbelastung und das konkrete Vorhaben berücksichtigt. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

**Abwägungsentscheidung:**

Die vorgeschlagene Formulierung wird übernommen. Die Legende wird bezüglich des Immissionsschutzes überarbeitet (sh. hierzu nähere Erörterungen beim Abschnitt C-Immissionsschutz).

Gliederung des Mischgebietes

Das Mischgebiet soll in einen Bereich für Wohnnutzung (Villa Zimmer) und in einen Bereich für gewerbliche Nutzung gegliedert werden. Auch für diese Gliederung ist die entsprechende Rechtsgrundlage gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO anzugeben.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Rechtsgrundlage wird angegeben.

**Bauweise**

Im ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die besondere Bauweise festgesetzt (offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig). Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO müsste hierfür jedoch die abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, da es den Begriff der „besonderen“ Bauweise im Gesetzestext nicht gibt. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

Die Festsetzung der besonderen Bauweise „b“ im Mischgebiet erscheint zudem nicht sinnvoll, da das Baufenster eine Länge von weniger als 50 m hat und somit noch unter den Begriff der offenen Bauweise zu subsumieren ist.

**Abwägungsentscheidung:**

Eine entsprechende Überarbeitung des Planentwurfes bezüglich der Bezeichnung „a, abweichende Bauweise“ wird erfolgen. Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Erschließung des Bereiches für Wohnnutzung (Villa Zimper) im MI, Fl.Nr. 6992**

Lt. Begründung Seite 6, Ziffer 6a), wird die bisher dargestellte Zufahrtssituation geändert und die Zufahrt neu geregelt. Es soll eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 6991/1, Gemarkung Großheubach geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese privatrechtliche dingliche Sicherung zugunsten des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 6992, Gemarkung Miltenberg, bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgt sein muss, da andernfalls ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über das Grundstück Fl.Nr. 6992/1 eingetragen werden müsste, um die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 6992 zu sichern. Der Nachweis der dinglichen Sicherung muss daher baldmöglichst vorgelegt werden.

**Abwägungsentscheidung:**

Der Nachweis der dinglichen Sicherung (Grundbuchauszug) liegt vor. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. In der Legende wird bei den Hinweisen eine Erläuterung zur vorhandenen und geplanten Zufahrt eingetragen.

**Firsthöhe**

Die Festsetzung unter dem Punkt Quergiebel „2. Firsthöhe muss 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen“ sollte wie folgt geändert werden: „2. Die Firsthöhe muss mindestens 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen“.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

**Dachausbau ohne Kniestock**

Die Festsetzung im Mischgebiet, welche den Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock regelt, sollte gestrichen werden. Die Gebäudehöhe wird bereits über die Wandhöhe gesteuert.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Festsetzung wird gestrichen.

**Zuordnungsfestsetzung**

Lt. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde unter Punkt B) befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 6999, 7002/2 und 7004 ein ausgesprochen hochwertiger Sandmagerrasen (gesetzlich geschütztes Biotop) mit einem Umfang von ca. 6.150 m<sup>2</sup>. Für die Überplanung dieses Sandmagerrasens ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu

erbringen. Dieser Ausgleich soll in der Gemarkung Reistenhausen, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 2841 erbracht werden. Unter Leitung der Unteren Naturschutzbehörde werden dort auf einer Fläche von ca. 6.150 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen geschaffen, um vorrangig Sandgrasnelken (Magerrasen) zu etablieren. Die Übertragung der Sandgrasnelken erfolgt mittels mehrmaligem Heudruschverfahren von der Spenderfläche (Fl.Nr. 7004, Gemarkung Miltenberg). Die o.g. Flächen der Gemarkung Reistenhausen sind dem Bebauungsplan „Bachäcker I“ als Ausgleichsflächen zuzuordnen. Die Zuordnungsfestsetzung ist daher noch in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Zuordnungsfestsetzung wird bei den „Festsetzungen Grünordnungsplan“ eingefügt.

**B) Natur- und Landschaftsschutz**

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert, welche nun in der „Endfassung“ vorliegt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können, wenn hinreichende konfliktvermeidende Maßnahmen durchgeführt werden (siehe S. 3 Nr. 3.1 saP).

Nach einer Vegetationskartierung vom 30. August 2016 befindet sich auf den Flurstücken 6999, 7002/2 und 7004 im Umfang von 6150 m<sup>2</sup> ein ausgesprochen hochwertiger Sandmagerrasen, welcher gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG unter Schutz steht (gesetzlich geschütztes Biotop). Hierbei handelt es sich um eine der größten zusammenhängenden Sandmagerrasenflächen im Landkreis Miltenberg. Als Trittsteinbiotop ist sie aufgrund eines massenhaften Vorkommens der Sandgrasnelke (*Ameria maritima elongata*) von äußerst hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm als Fachkonzept des Naturschutzes gelten alle Vegetationseinheiten der Sandrasen in Bayern als mehr oder weniger starkgefährdet, so dass alle Restbestände im Landkreis von naturschutzfachlich hoher Bedeutung sind.

Trotz der oft geringen Flächengröße sind auf den Sandrasen regelmäßig teilweise stark gefährdete Pflanzen und Tierarten heimisch, die einen wesentlichen Teil der bedeutsamen Arten im Landkreis ausmachen (zahlreiche Wildbienen, Zauneidechse, Heuschreckenarten). Die Sandgrasnelke zählt zu den nach der Roten Liste Deutschlands zu den gefährdeten Arten (Kategorie 3). Zudem ist diese Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 c) BNatSchG i. V. m. Anhang 1 der BArtSchV besonders geschützt.

Mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2016 bestätigt Herr Johannes Faust, einen entsprechenden Ausgleich in der Gemarkung Reistenhausen, auf den Flurstücken 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 2841 zu leisten. Unter Leitung der Unteren Naturschutzbehörde werden dort auf einer Fläche von ca. 6150 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen geschaffen, um vorrangig Sandgrasnelken (Magerrasen) zu etablieren. Die Übertragung der Sandgrasnelken erfolgt mittels mehrmaligem Heudruschverfahren von der Spenderfläche (Fl.Nr. 7004, Gemarkung Miltenberg).

Nach unseren Informationen hat Herr Faust die Grundstücke bereits erworben, es ist jedoch zur rechtlichen Sicherung des dauerhaften Zugriffs auf die Ausgleichsflächen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 1090 i.V. m. § 1018 BGB auf die Grundstücke in Reistenhausen einzutragen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird auf Antrag der Gemeinde die erforderliche Ausnahme bzw. Befreiung (Hineinplanen in eine Befreiungslage) gemäß § 30 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 BNatSchG hinsichtlich der Ausgleichsfläche zu erteilen sein.

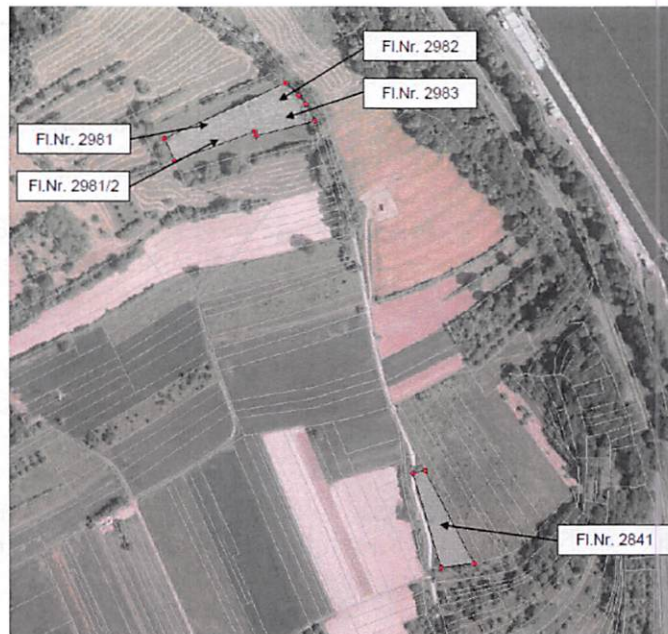
Aus Sicht des Naturschutzes wurden ausführliche Angaben bezüglich artenschutzrechtlicher Konflikte getätigt, Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich formuliert. Nachstehende



Punkte sind in den Festsetzungen zu ergänzen, teilweise zu korrigieren. Unter Beachtung dieser Punkte wird dem Vorhaben naturschutzrechtlich zugestimmt:

1. Kartendarstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planteil des Bebauungsplanentwurfes (Ausgleichsflächen für Zauneidechsen/CEF-Maßnahmen).
2. Ergänzende Kartendarstellung der Ausgleichsflächen Fl.Nr. 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 284, in der Gemarkung Reistenhausen (Ausgleich für die Überplanung von gesetzlich geschütztem Sandmagerrasen im Umfang von 6.150 m<sup>2</sup>).
3. Ergänzende Formulierung von Pflegemaßnahmen für den Erhalt und Förderung der CEF-Maßnahmen bzw. der Ausgleichsflächen für Zauneidechsen (Textteil Grünordnungsplan, Pflege für 25 mind. Jahre).
4. Ergänzende Formulierung von Pflegemaßnahmen für den Erhalt und die Förderung der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Kirschfurt (Ergänzung unter Punkt 4.1.2, S. 21, Umweltbericht, sowie Textteil Karte, Pflege für mind. 25 Jahre).
5. Rodung von Wurzelstöcken außerhalb der Fortpflanzungszeit in den Monaten April oder August (Korrektur im Textteil des Grünordnungsplans).
6. Rodung der Gehölzflächen und Wurzelstöcke nur unter Anwesenheit einer Umweltbaubegleitung (Ergänzung im Textteil des Grünordnungsplans).
7. Laut Aussage von Herrn Beil (Telefonat vom 11. September 2017) sind keine Dauernester vorhanden (Korrektur auf S. 12, Punkt 2.2, Umweltbericht).
8. Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen entsprechend angehängter Pflanzliste.
9. Meldung der Ausgleichsflächen im ÖFK.
10. Eintragung von Grunddienstbarkeit durch Grundstückseigentümer zugunsten des Freistaates Bayern (Fl.Nr. 2981, 2981/2, 2982, 2983 und 284, Gemarkung Reistenhausen).
11. Antrag der Stadt Miltenberg auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

#### Ausgleichsflächen Gemarkung Reistenhausen



Herstellungsmaßnahmen/Pflegemaßnahmen

Umwandlung der Flurstücke 2981, 2981/2, 2982, 2983 in eine artenreiche Salbei-Glatthaferwiese oder ähnlich:

1. Ab sofort: Zurückdrängung des Topinambur (Wildäsungsfläche) mittels Mahd und ausbleibendem Abtransport des Mahdgutes. Durch die Auflage des abgeschnittenen Pflanzenmaterials soll der Topinambur im Wachstum gehindert werden.
2. Ab Herbst 2017: Umbruch der Flächen und Einsaat von Luzernen (zweijährige Sorte).
3. Ab Frühjahr 2019: Mahd der Luzerne und Vorbereitung der Fläche zur Mahdgutübertragung.
4. Ab Frühjahr 2019: Mahdgutübertragung aus den umliegenden Spenderflächen
5. Pflege der Flächen für 25 Jahre ab 2017 mittels extensiver Mahd oder Schafbeweidung.

Umwandlung des Flurstückes 2841 in Sandmagerrasen (Sandgrasnelke):

1. Ab Juli 2017: Mulchen der Fläche
2. Ab Juli 2017: Mahdgutübertragung von Spenderfläche FI.Nr. 7004, Miltenberg.
3. Wiederholung im zweiten Jahr bei ausbleibendem Wuchserfolg.
4. Pflege der Flächen auf 25 Jahre ab 2017 mittels extensiver Mahd oder Schafbeweidung.

Spenderfläche Flurstück 7004, Gemarkung Miltenberg:

1. Entnahme von Jakobskreuzkraut vor der Übertragung von Mahdgut auf die Ausgleichsflächen (Entnahme mittels Handarbeit).
2. Ab Samenreife der Sandgrasnelke mehrmalige Mahdgutübertragung auf FI.Nr. 2841, Gemarkung Reistenhausen. Bei ausbleibendem Erfolg Wiederholung der Mahdgutübertragung.

Pflanzliste Bäume:

Pflanzliste Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Castanea sativa	Esskastanie	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Rotbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche	Frangula alnus	Faulbaum
Juglans regia	Walnuss	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus sylvestris	Holzapfel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus chatartica	Kreuzdorn
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Heckenrose
Salix alba	Silberweide	Salix aurita	Öhrchenweide
Salix fragilis	Bruchweide	Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus domestica	Speierling	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ulmus minor	Feldulme		

**Abwägungsentscheidung:**

Zu 1.

Im Planteil wird eine Darstellung erfolgen, ebenso eine Erläuterung in der Legende.

Zu 2.

Die Ausgleichsflächen werden bei den „Festsetzungen Grünordnungsplan“ dargestellt.

Zu 3.

Die Festsetzungen werden entsprechend umformuliert.

Zu 4.

Die erforderlichen Maßnahmen werden bei den „Festsetzungen Grünordnungsplan“ ergänzt.

Zu 5.

Die Festsetzungen werden entsprechend umformuliert.

Zu 6.

Lt. Mitteilung des Landratsamtes kann diese Ergänzung aufgrund der Umformulierungen entfallen.

Zu 7.

Die Korrektur des Umweltberichtes wird erfolgen.

Zu 8.

Die Pflanzliste in der Legende wird entsprechend ergänzt bzw. geändert.

Zu 9.

Die Meldung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Zu 10.

Die Eintragung erfolgt entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes (Mail vom 21.11.17) nach Vorlage des rechtskräftigen Bescheids (sh. Punkt 11) mit den Angaben zur zeitlichen Verpflichtung zur Unterhaltung der Flächen.

Zu 11.

Der Antrag wird im Zuge des weiteren Verfahrens gestellt.

**C) Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Untersuchung im Vorfeld zur Frage, ob das geplante Vorhaben immissionsschutzrechtlich möglich ist, hat gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ergeben, dass das Vorhaben unter Beachtung der in der schalltechnischen Untersuchung

formulierten Anforderungen aus schalltechnischer Hinsicht möglich erscheint. Daher wird im Hinblick auf den Immissionsschutz in der Legende darauf hingewiesen, dass der schalltechnische Nachweis gemäß TA Lärm 1998 im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu führen ist. Auflagen können im Rahmen dieses Verfahrens erforderlich werden.

#### Beurteilung

An dem für das Wohnen vorgesehenen Mischgebiet (= Villengrundstück) liegen aus den Anlagen der südlich und östlich gelegenen Gewerbegebiete, hier insbesondere durch den Betrieb der Firma Fripa, relevante Geräuschvorbelastungen vor. Während der Nachtzeit wird der zulässige Immissionsrichtwert an dem genannten Mischgebiet fast vollständig ausgeschöpft. Auch während der Tagzeit wird der zulässige Immissionsrichtwert hier schon teilweise ausgeschöpft.

Deshalb wurde im bestehenden Bebauungsplan das Gewerbegebiet auch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und für die Tagzeit ein flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{w''} = 55 \text{ dB(A)}$  festgelegt. Nachtbetrieb wird ausgeschlossen.

Es soll für das geplante Vorhaben kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist, aufgrund der vorhandenen relevanten Geräuschvorbelastungen, das Gewerbegebiet nach wie vor als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Die oben genannte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass das geplante Vorhaben so gestaltet werden kann, dass an dem Mischgebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden können und damit nach der TA Lärm zulässig wären. Der für die Tagzeit bisher festgelegte zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von  $L_{w''} = 55 \text{ dB(A)}$  kann damit jedoch nicht ganz eingehalten werden.

Weiterhin kann gemäß dem Vorhabenträger bzw. der schalltechnischen Untersuchung der Nachtbetrieb so geräuscharm gestaltet werden, dass an dem genannten Immissionsort ebenfalls der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden kann und somit kein nennenswerter Beitrag entsteht.

Da im vorliegenden Fall kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen ist und damit die zukünftige Nutzung nicht nur auf das Vorhaben der Fa. Faust bezogen werden kann, sondern sich theoretisch auch andere Betriebe dort ansiedeln können, ist aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen sowie für die Tag- und Nachtzeit ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel bzw. ein Emissionskontingent festzulegen, welcher die vorhandene Vorbelastung und das konkrete Vorhaben berücksichtigt.

Der Streichung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegels und des Ausschlusses des Nachtbetriebes ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zulässig.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurde durch das Büro Wölfel eine überarbeitete Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingentierung vom 28.02.19 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Planentwurf eingearbeitet. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt.

#### D) Wasser- und Bodenschutz

Der westliche Randbereich des Plangebietes reicht in das Überschwemmungsgebiet des Mains hinein. Da es sich hier um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, unterfällt es nicht dem Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG.

In Ziffer 2.4 des Umweltberichtes (Vorentwurf) wird auf ein im Bebauungsplan näher festzusetzendes Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung verwiesen. Dieses Konzept ist in den hier einsehbaren Unterlagen nicht enthalten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerbenutzung darstellt und somit gemäß § 8 Abs. 1 WHG grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Im Falle einer Einleitung in den Main ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg ein Nutzungsvertrag abzuschließen und/oder eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen.

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

**Abwägungsentscheidung:**

Ziffer 2.4 des Umweltberichts wird im Hinblick auf das angesprochene Konzept überarbeitet. Maßnahmen gegen die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts werden im Rahmen von Bauantragsverfahren konkret geprüft.

Die Anmerkungen zum Niederschlagswasser werden in der Legende bei den Hinweisen eingetragen.

Die Anmerkung zum Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen.

**E) Brandschutz**

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**F) Gesundheitsamtliche Belange**

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

Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. 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).

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

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 25.09.17:**

Der Grundstückseigentümer hat die Absicht, die Grundstücke Fl.Nrn. 6992/1, 6999, 7002/2 und 7004 der Gemarkung Miltenberg insgesamt für seinen Gewerbebetrieb zu nutzen. Geplant ist der Neubau von Brauereianlagen zur Bierlagerung, -filtration und -abfüllung, einem Logistikzentrum und von Verwaltungsräumen.

In der Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ ist die Umwandlung von MI-Flächen in GE-Flächen vorgesehen sowie die Änderung der Straßenerschließung.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

**1. Umwandlung Mischgebiet zu Gewerbegebiet**

Das Vorhaben entspricht Grundsatz 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Außerdem entspricht das Vorhaben Ziel B II 4.3 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1), wonach in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte darauf zu achten ist, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Gegen die Umwandlung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet, um einem ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen, werden vor diesem Hintergrund seitens der höheren Landesplanungsbehörde keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

**2. Einzelhandel**

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

An nicht städtebaulich integrierten Standorten, wie dem Planstandort, ist das Entstehen überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auch in Zentralen Orten, wie im Mittelzentrum Miltenberg, gänzlich auszuschließen.

Hinweise zur Umsetzung sind im o.g. Urteil unter Nr. 73 zu finden.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Legende wird ergänzt und der Einzelhandel generell ausgeschlossen.

**3. Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet grenzt im Randbereich an das Überschwemmungsgebiet des Mains.

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP „Hochwasserschutz“ sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel B XI 5.1 RP1 sollen die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Vor diesem Hintergrund werden seitens der höheren Landesplanungsbehörde vorsichtshalber Bedenken erhoben, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen.

**Abwägungsentscheidung:**

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt haben keine Einwendungen im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet erhoben. Zum Hochwasserschutz wird ein Hinweis gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eingefügt.

#### 4. Hinweise

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

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

#### **Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 27.09.17:**

Der Grundstückseigentümer hat die Absicht, die Grundstücke Fl.Nrn. 6992/1, 6999, 7002/2 und 7004 der Gemarkung Miltenberg insgesamt für seinen Gewerbebetrieb zu nutzen. Geplant ist der Neubau von Brauereianlagen zur Bierlagerung, -filtration und -abfüllung, einem Logistikzentrum und von Verwaltungsräumen.

In der Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ ist die Umwandlung von MI-Flächen in GE-Flächen vorgesehen sowie die Änderung der Straßenerschließung.

Der Regionale Planungsverband nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplänen im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

##### 1. Umwandlung Mischgebiet zu Gewerbegebiet

Das Vorhaben entspricht Grundsatz 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Außerdem entspricht das Vorhaben Ziel B II 4.3 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1), wonach in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten der regionalen Arbeitsmärkte darauf zu achten ist, dass Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und -bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Gegen die Umwandlung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet, um einem ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungen zu ermöglichen, werden vor diesem Hintergrund seitens des Regionalen Planungsverbandes Bayer. Untermain keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

##### 2. Einzelhandel

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

An nicht städtebaulich integrierten Standorten, wie dem Planstandort, ist das Entstehen überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auch in Zentralen Orten, wie im Mittelzentrum Miltenberg, gänzlich auszuschließen.

Hinweise zur Umsetzung sind im o.g. Urteil unter Nr. 73 zu finden.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Legende wird ergänzt und der Einzelhandel generell ausgeschlossen.

### 3. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt im Randbereich an das Überschwemmungsgebiet des Mains.

Gem. Grundsatz 7.2.5 LEP „Hochwasserschutz“ sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gem. Ziel B XI 5.1 RP1 sollen die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

Hochwasserabflussflächen sollen insbesondere in den im Maintal sowie in den engen Talräumen des Spessarts und des Odenwalds gelegenen Siedlungsgebieten freigehalten werden.

Vor diesem Hintergrund werden seitens des Regionalen Planungsverbandes vorsichtshalber Bedenken erhoben, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt haben keine Einwendungen im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet erhoben. Zum Hochwasserschutz wird ein Hinweis gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes eingefügt.

### 4. Hinweise

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

#### **Abwägungsentscheidung:**

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

### **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 15.09.17:**

Der in seiner ursprünglichen Fassung vom 25.05.01 rechtskräftige Bebauungsplan soll dahingehend abgeändert werden, dass dieses Gelände nicht überwiegend als Mischgebiet sondern mehr als Gewerbegebiet (Neubau von Brauereianlagen) genutzt werden kann. Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar in Mainnähe ca. zwischen Main-km 123,04 und 123,21 am rechten Ufer. Auf folgende Punkte wird hingewiesen:

#### 1. Immissionsgrenzwerte

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main auch bei Nacht die jetzigen und zukünftigen Schallplanungsrichtpegel (Immissionsschutzwerte) überschritten werden können. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Wohnnutzung durch einen erhöhten Schallpegel ist nicht auszuschließen.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits mit Schreiben vom 11.01.1999 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen. Damals wurde seitens der Stadt in der Abwägung erklärt, dass in der Legende ein Hinweis auf die möglichen Beeinträchtigungen durch den Schiffsverkehr eingefügt wurde und auch in der Begründung auf diesen Hinweis aufmerksam gemacht wird.

Der Hinweis wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

### 2. Blendungen



Vom Planungsgebiet dürfen weder beim Bau noch danach Blendungen ausgehen, die sich störend auf die Schifffahrt auswirken.

**Abwägungsentscheidung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits mit Schreiben vom 11.01.1999 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen. Damals wurde seitens der Stadt in der Abwägung erklärt, dass es sich hier um keine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt und auf diesen Punkt während der Erschließungsmaßnahmen zu achten wäre und im Zuge der Bauvorhaben darauf hingewiesen werden kann.

**3. Kabel im Bereich des ehemaligen Leinpfades**

Im ehemaligen Bereich des Leinpfades (westlicher Bereich des Planungsgebietes zum Main hin) befinden sich Lichtwellenleiterkabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) und der Bayernwerk Netkom GmbH. Vor Baubeginn sind die Kabel entsprechend zu orten und zu sichern, damit eine Beschädigung der Kabel ausgeschlossen wird.

**Abwägungsentscheidung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits mit Schreiben vom 11.01.1999 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen. Damals wurde seitens der Stadt in der Abwägung erklärt, dass in den Leinritt kein Eingriff vorgenommen und der Weg lediglich als Bestand dargestellt wird.

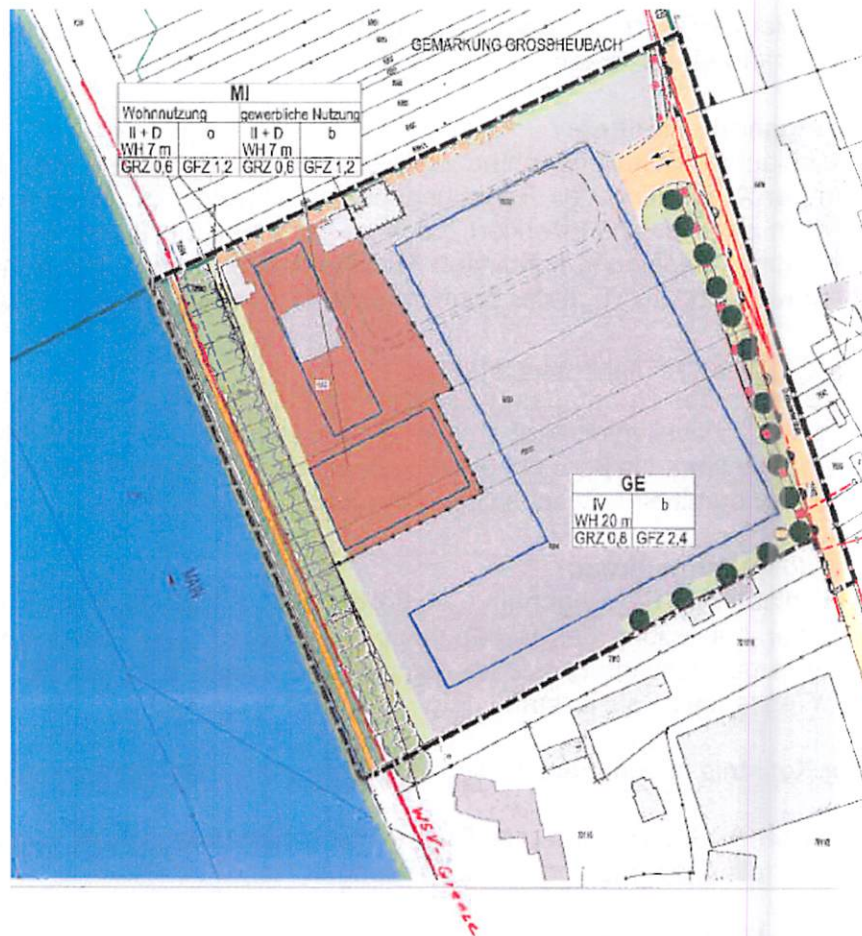
Wird zur Kenntnis genommen. Keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

Die Bayernwerk GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (sh. deren Stellungnahme und die Anmerkungen hierzu).

**4. WSV-Flächen und Geh- und Radweg**

Der schmale, ca. 5 m breite Uferstreifen der WSV (Teil des Flurstücks 5715/6) wurde mit in das Planungsgebiet einbezogen und im B-Plan-Entwurf tlw. als Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ dargestellt. Dieser ca. 5 m breite Uferstreifen entlang des Mains liegt sowohl im Abfluss- als auch im Überschwemmungsgebiet des Mains. Diese WSV-Fläche ist gemäß § 1 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz Zubehör zur Bundeswasserstraße Main und somit als Bundeswasserstraße gewidmet. Eine kommunale Planungshoheit für die Bundeswasserstraße Main ist durch die Stadt Miltenberg nicht gegeben. Aus diesem Grund ist die Grenze des B-Plan-Entwurfs auf die WSV-Grenze zurückzunehmen (sh. Plan). Mit der nachrichtlichen Darstellung des Gestaltungskonzeptes im Mainvorland außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes besteht Einverständnis.

Für den z.Zt. im B-Plan-Entwurf dargestellten Geh- und Radweg (in der Örtlichkeit ein Wiesenweg) auf unserer Fläche ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen der Stadt Miltenberg und der WSV notwendig.



#### Abwägungsentscheidung:

Die Darstellung wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Eine gleichlautende Stellungnahme hinsichtlich der WSV-Flächen wurde bereits mit Schreiben vom 30.10.2000 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen. Damals wurde gebeten, entweder die Grenze des Bebauungsplangebiets an die Grenze des Grundstücks zu legen oder alternativ das Gelände der Bundeswasserstraßenverwaltung im Bebauungsplan als Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung darzustellen. Der Bereich wurde daraufhin als „öffentliche Grünfläche – Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung“ dargestellt und beschrieben.

#### Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 05.10.17:

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Umwandlung von MI-Flächen in GE-Flächen sowie die Änderung der Straßenerschließung vor. Der Geltungsbereich reicht zwar im Westen bis an den Main und in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, die geplanten Baufenster liegen jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ein Wasserschutzgebiet für eine öffentliche Trinkwassergewinnung wird ebenfalls nicht berührt. Soweit die Abwasserbeseitigung und Mischwasserbehandlung sowie die Trinkwasserversorgung gemäß dem Stand und den Regeln der Technik sichergestellt wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Nähe zum Main bei Hochwasser auch mit zeitweise steigendem Grundwasser zu rechnen ist. Hier sind ggf. auch für die Durchführung der Baumaßnahmen geeignete Vorkehrungen zu treffen. Der zu erwartende Wasserstand beim Abfließen eines maßgebenden Hochwassers mit der statistischen Wiederkehr von 100 Jahren (HQ 100) liegt in Höhe der Planung bei 127,41 m üNN.

Gegen die Anpassung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht auch keine Einwände.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Grundwasser und Hochwasser wird als Hinweis in die Legende eingetragen.

**Markt Großeubach, E-Mail vom 20.10.17:**

Der Markt Großeubach nimmt auf Grundlage eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses wie folgt Stellung zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Markt Großeubach begrüßt die angestrebte städtebauliche Entwicklung und trägt wegen der Planungsabsichten der Stadt Miltenberg keine grundsätzlichen Erinnerungen vor. Allerdings sollten zwei Aspekte im weiteren Verfahren ausreichend gewürdigt werden bzw. Beachtung finden:

1.

Die (geänderte) Anbindung des Gebietes beinhaltet keine bedeutsamen straßenbaulichen Maßnahmen zur Ein- bzw. Ableitung des Andienungsverkehrs (z.B. Abbiegespuren). Die zu erwartende erhebliche Zunahme des (v.a. Schwerlast-) Verkehrs (über Großeubacher Gemarkung aus Richtung der Anbindung St 2309 neu) wird die zeitweise bereits prekäre Verkehrssituation im Zusammenhang mit dem Betriebsverkehr Fripa und dem Bahnübergang verschärfen (Rückstau in Richtung St 2309). Insoweit ist auch an die Sicherstellung der überörtlichen Sicherheitsinteressen (Rettungsdienst, Feuerwehr) zu denken. Hier sollte eine Aufweitung der Großeubacher Straße mit Anlegen von Abbiegespuren in das Verfahrensgebiet hinein erfolgen.

2.

Hinsichtlich der Erschließung des Grundstückes Großeubacher Straße 25 zeigt die angestrebte Bauleitplanung keine (ausreichende) Lösung der durch sie verursachten Problematik auf. Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde „Gebot der Konfliktbewältigung“ verlangt indes, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, daß Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, ungelöst bleiben (BVerwG 14.07.1994 – 4 NB 25.95). Die Erschließung wäre also schon jetzt innergebietlich sicherzustellen und darf nicht ohne konkrete inhaltliche Perspektive zur „längerfristigen“ (Wortlaut der Begründung) Lösung aufgeschoben werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das zu erschließende Wohnanwesen unmittelbar an die Großeubacher Gemarkung anschließt und eine spätere Erschließung hierüber nicht dem Willen des Marktes Großeubach entsprechen würde.

Die aufgezeigten, durch die Planung ausgelösten Konflikte „Verkehrsanbindung“ und „Erschließung Anwesen Großeubacher Straße 25“ sollten im Bauleitplanverfahren geeigneten und angemessenen Lösungen zugeführt werden.

**Abwägungsentscheidung:**

Zu 1.

Das Staatliche Bauamt hat keinerlei Einwendungen im Hinblick auf die Großeubacher Straße vorgetragen. Im Zuge der Planfeststellung zum Umbau der Anschlussstelle Kleinheubach ist geplant, die Großeubacher Straße (St 2309) im betroffenen Bereich zur Ortsstraße abzustufen. Am 09.02.17 fand am Landratsamt eine Besprechung mit dem Landratsamt, dem Staatlichen Bauamt, dem Stadtbauamt und H. Faust sowie Arch. Wolf statt. Ergebnis war, dass die Anlage einer

Linksabbiegespur als unverhältnismäßig angesehen wird. Zwingend eingehalten werden müssen jedoch die Sichtdreiecke und die Schleppkurven für LKW, damit kein Ausscheren auf die Gegenfahrbahn erforderlich wird. Diese sind im Plan eingetragen und beschrieben.

Zu 2.

Der Nachweis der dinglichen Sicherung über Fl.Nr. 6991/1 Gem. Großheubach liegt vor (Grundbuchauszug). Die Begründung wird entsprechend ergänzt. In der Legende wird bei den Hinweisen eine Erläuterung zur vorhandenen und geplanten Zufahrt eingetragen. Gemäß einer Besprechung zwischen H. Faust, Arch. Wolf und Bgm Oettinger im Juli 2018 bestehen seitens des Marktes Großheubach keine Probleme wegen einer Zufahrt über Fl.Nr. 6991/1 Gem. Großheubach.

**Keine Einwendungen** erhoben haben: PLEdoc GmbH Ferngas Nordbayern GmbH (Schreiben vom 13.09.17), Deutsche Telekom AG (Mail vom 14.09.17), Staatliches Bauamt Aschaffenburg (Schreiben vom 14.09.17), Gewerbeaufsichtsamt an der Regierung von Unterfranken (Schreiben vom 14.09.17), Vodafone Kabel Deutschland (Mail vom 04.10.17), Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg (Schreiben vom 06.10.17), IHK Aschaffenburg (Schreiben vom 16.10.17).

**Keine Stellungnahme** abgegeben haben: Bund Naturschutz, Deutsche Bahn AG, Städtische Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Handwerkskammer für Unterfranken.

## **B) Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**Schreiben RA Ettrich, Frankfurt, für die Eigentümerin des Grundstücks Großheubacher Str. 25, Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg, vom 28.09.17:**

Ich zeige die Vertretung der im Bebauungsplangebiet mit ihrer Liegenschaft befindlichen Eigentümerin der Fl.Nr. 6992, Großheubacher Str. 25 mit einer vorhandenen Villen-Bebauung, an. Die Änderungsplanungen lassen zwar das Grundstück unserer Mandantin unberührt. Jedoch ist sie als im Plangebiet befindliche Eigentümerin von den Änderungen der Festsetzungen auf den angrenzenden Flurstücken betroffen.

Derzeit läuft die erste Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie realisieren diese vorgezogene Beteiligung durch eine Auslegung der Planunterlagen. Schon im jetzigen Stadium und im Vorgriff auf die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung und die hier nötige Erhebung von Einwendungen zwecks Erhalt der Möglichkeit eines etwaigen Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO möchten wir im Rahmen der Anhörung für unsere Mandantin auf Folgendes hinweisen:

Unsere Mandantin kann sich grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren auf den Gebietserhaltungsanspruch stützen. Sie verfügt über das subjektive Recht auf fehlerfreie Abwägung der geschützten Interessen im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. Etwaige Abwägungsfehler könnten zur Unwirksamkeit der Änderung des Bebauungsplanes führen und bei der Inzidentprüfung in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren nach § 33 BauGB nach Eintritt der formellen und materiellen Planreife zu einer erfolgsversprechenden Anfechtungsmöglichkeit gegen die von der Baugenehmigungsbehörde erteilte Baugenehmigung führen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist das geplante Bauvorhaben aus verschiedenen Gründen nicht genehmigungsfähig. Unter anderem deckt hinsichtlich des Kriteriums der Nutzungsart die bisherige MI-Festsetzung den vorgesehenen Brauerei-Gewerbebetrieb nicht ab. Im Mischgebiet wären allenfalls kleine Gaststättenbrauereien als nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist mithin die

Umzonung von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Dies ist neben der Überplanung der bislang angedachten Verkehrserschließung Hauptintention der Bebauungsplanänderung. Sicherlich zählen zum relevanten Abwägungsmaterial auch die Förderung des gemeindlichen Wirtschaftsstandortes. Bedenken dagegen, dass bei einer Gesamtabwägung die Umzonung abwägungsfehlerfrei möglich ist, resultieren aus der unmittelbaren direkten flurmäßigen Nachbarschaft der Liegenschaft unserer Mandantin zu den geplanten störenden gewerblichen Nutzungen. Die Sicherstellung eines Lärmimmissionsschutzes entsprechend dem Schutzprofil des bei unserer Mandantin verbleibenden Mischgebietscharakters scheint insbesondere angesichts des zu erwartenden Verkehrslärms und Be- und Entladungslärms bei dem anstehenden hohen Transportaufkommen zweifelhaft.

Eine vertiefte Argumentation im Rahmen der zweiten Phase der Fälligkeitsbeteiligung behält sich unsere Mandantin vor. Für eine frühzeitige Mitberücksichtigung der geäußerten Zweifel im Kontext der Abwägung ist unsere Mandantin verbunden.

**Abwägungsentscheidung:**

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes wurde durch das Büro Wölfel eine überarbeitete Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingierung vom 28.02.19 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Planentwurf eingearbeitet. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt.

**Schreiben RA FPS H. Stapf, Frankfurt, für die Bewohner des Anwesens Großheubacher Str. 25, Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg, vom 10.10.17:**

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Bewohner des Anwesens Großheubacher Straße 25, 63897 Miltenberg, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Unsere Mandanten sind Inhaber eines im Grundbuch gesicherten dinglichen Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts an dem Grundstück Großheubacher Straße 25 in 63897 Miltenberg (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Obernburg von Miltenberg, Band 197 Blatt 8470, Flurstücke 6992, 7059/2 und 6991) und wohnen dort auch.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt die nachfolgenden Einwendungen gegen den in der Zeit vom 12.09.2017 bis einschließlich 12.10.2017 ausliegenden Planentwurf zur Änderung des bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bachäcker I".

Der Planentwurf lässt bereits in seiner jetzigen Fassung erkennen, dass hier auf die schützenswerten Interessen unserer Mandanten in keiner Weise Rücksicht genommen wurde. Aus diesem Grund und noch aus zahlreichen anderen, nachfolgend im Einzelnen zu erörternden Gründen, wäre ein solcher Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und im Ergebnis unwirksam.

Im Einzelnen:

**A. Sachverhalt**

**I. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets**

Das beabsichtigte Planänderungsgebiet befindet sich im äußersten Nordwesten der Stadt Miltenberg im Regierungsbezirk Unterfranken. Der Geltungsbereich des bereits am 25.05.2001 in Kraft getretenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bachäcker I“ (nachfolgend: Bebauungsplan) umfasst eine nördlich des Maines gelegene Fläche, die sich vom östlichen Mainufer bis hin zur Großheubacher Straße erstreckt und im Norden an die Gemarkung der Gemeinde Großheubach grenzt. Im Süden endet der Geltungsbereich des

Bebauungsplans unmittelbar am Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachäcker II“ der Stadt Miltenberg.

Mit Ausnahme von zwei Wohngebäuden und einem Geräteschuppen im äußersten Nordwesten des Plangebietes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher vollständig unbebaut und in weiten Teilen von größeren Baumgruppen sowie parkähnlichen Grünflächen geprägt. Während im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen (Magerwiesen) vorzufinden sind, stehen am östlichen Mainufer dichte Hecken und Gehölze auf.

Unmittelbar nordwestlich der Großheubacher Straße befindet sich das Gewerbegebiet Miltenberg-Nord. Das Betriebsgelände der Fa. Fripa Papierfabrik Albert Friedrich KG liegt jenseits der Großheubacher Straße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Vor der auf dem Betriebsgelände der Fa. Fripa aufstehenden Fabrikhalle befinden sich diverse Lkw-Stellplätze sowie An- und Aufladeflächen für Lkw.

Zur Veranschaulichung des Plangebietes und seiner Beschaffenheit verweisen wir auf das Luftbild aus Google Maps, das wir diesem Einwendungsschreiben als Anlage E3 beigefügt haben.

## II. Das Grundstück unserer Mandanten

Unsere Mandanten sind Inhaber eines lebenslangen dinglichen Wohnrechts an dem Grundstück Großheubacher Straße 25, Gemarkung Miltenberg, welches sich im-äußersten Nordwesten des Plangebietes befindet und nur wenige Meter vom östlichen Mainufer entfernt gelegen ist. Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden und einem Geräteschuppen bebaut. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um eine Altbauvilla und ein Nebengebäude zu derselben, welche in den Jahren 1914-1918 errichtet wurden. Sowohl die Altbauvilla, als auch das Nebengebäude werden von unseren Mandanten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebäude dürften zudem denkmalwürdig sein.

## III. Geltendes Planungsrecht

Der bislang geltende Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung für den östlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet und für die westlichen Teilflächen, auf welchen sich auch das Grundstück der Mandanten befindet, ein Mischgebiet fest.

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausweislich der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans über eine Erschließungsstraße im südöstlichen Bereich des Plangebietes, welche sowohl die als Gewerbegebiet, als auch die als Mischgebiet festgesetzten Teilflächen mit der Großheubacher Straße verbindet. Dabei gilt es zu beachten, dass die Erschließungsstraße, die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen in zwei voneinander getrennte Baufelder mit jeweils eigenen Baugrenzen unterteilt.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise setzt der bisherige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Darüber hinaus sind eine maximal zulässige Wandhöhe von 10 m sowie zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als zulässig festgesetzt. Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet sind in offener Bauweise zu errichten, wobei Gebäudelängen bis zu 50m zulässig sind.

Der derzeit geltende Bebauungsplan ist in Anlage E4 beigefügt

#### IV. Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 18.07.2016 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Anlass für den Beschluss des Stadtrates war ein geplantes Bauvorhaben des neuen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Miltenberg, Flurstücke 6992/1, 6999, 7002/2 und 7004 (nachfolgend: Baugrundstück), der Brauhaus Faust OHG, welche unter dem 19.07.2017 eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Logistikhalle bei der Bauaufsicht Miltenberg gestellt hat. Bei der geplanten Logistikhalle handelt es sich um eine Brauereianlage zur Biereinlagerung, -filtration, und -abfüllung sowie einem Logistikzentrum mit Verwaltungsräumen (nachfolgend: Bauvorhaben).

Um das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt Miltenberg im Rahmen des hier gegenständlichen Planänderungsverfahrens, die als Mischgebiet ausgewiesenen Teilflächen des Flurstücks 7004 im Südosten des Planbereichs, in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Damit soll lediglich das im äußersten Nordwesten festgesetzte Mischgebiet, auf dem sich auch das Grundstück der Mandanten befindet, als solches erhalten bleiben.

Während der Bebauungsplan in seiner derzeit noch gültigen Fassung zwei Gewerbegebietsflächen mit jeweils eigenen Baugrenzen festsetzt, welche durch die Erschließungsstraße auch räumlich voneinander getrennt sind, soll sich das Gewerbegebiet zukünftig als massive zusammenhängende Fläche mit einem einheitlichen Baufenster darstellen. Das Baugrundstück legt sich demnach wie ein Riegel von der nordöstlichen bis an die südwestliche Grenze des Plangebietes um das verbleibende Mischgebiet herum und umschließt dieses von zwei Seiten vollständig.

Darüber hinaus sieht der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans vor, die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes zu ändern. Die Erschließung des Plangebietes soll demnach zwar weiterhin von der Großheubacher Straße erfolgen, allerdings setzt der geänderte Bebauungsplan die Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans im nordöstlichen Planbereich nahe der Gemarkungsgrenze zu Großheubach fest. Die Erschließung des Grundstücks unserer Mandanten soll vorerst zwar weiter von der Großheubacher Straße aus über das Flurstück 6992/1 erfolgen. Für die Zukunft plant der neue Grundstückseigentümer jedoch eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt über die (ebenfalls) in dessen Eigentum stehenden Flurstücke 6991/1, 6991 und 6992. Vorverhandlungen mit dem Markt Großheubach haben diesbezüglich bereits stattgefunden.

Gerade im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind ganz erhebliche Änderungen vorgesehen. Während sich an der GRZ und GFZ, sowie der Bauweise auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen nichts ändert, soll die maximal zulässige Wandhöhe von 10 m auf 20 m verdoppelt und die zulässige Anzahl an Vollgeschosse von II auf IV erhöht werden. Die Höhe von Einfriedungen wird von 2,0 m auf 4,0 m geändert. Die Gestaltung der Einfriedungen soll zukünftig frei bestimmbar sein.

Darüber hinaus soll der geänderte Bebauungsplan festsetzen, dass Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Eine Einschränkung dahingehend, dass Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (nur) auf ausgewiesenen Flächen außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen, enthält der Bebauungsplanentwurf hingegen nicht.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf können die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden. Eine Erläuterung, wie viele Stellplätze nach Bauordnungsrecht für das nach dem Planentwurf maximal zulässige oder auch aktuell offenbar geplante Bauvorhaben

notwendig sind und wo genau diese Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden dürfen, findet sich im Bebauungsplan nicht.

Zudem sollen die Festsetzungen zur Schallschutzwand, zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln und zur Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entfallen. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf habe eine von der Eigentümerin bei der Fa. „Wölfel Engineering GmbH + Co. KG“ in Auftrag gegebene schallschutztechnische Untersuchung vom 13.04.2017 ergeben, dass eine Überschreitung geltender Richtwerte "nicht zu erwarten" sei. Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, sei aber im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei der schallschutztechnischen Untersuchung handelt es sich nach Auskunft der Bauaufsicht vom 06.10.2017 um eine Voruntersuchung zur prinzipiellen Machbarkeit des mit Bauvoranfrage beantragten Bauvorhabens.

Der Plangeber geht davon aus, dass die Anwendung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen mit der Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig ist, da die geplanten Eingriffe bereits nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig seien und lediglich eine Änderung der Gebietsausweisung geplant sei.

Zur Verdeutlichung haben wir die zeichnerischen Festsetzungen und die dazugehörige zum Legende geänderten Bebauungsplans diesem Einwendungsschreiben als Anlage E5 beigelegt.

Mit Beschluss vom 28.09.2016 hat der Stadtrat von Miltenberg auch die entsprechende Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans beschlossen, wonach der südwestliche Teilbereich des Flurstücks 7004 als Mischgebiet dargestellt wird.

#### V. Geplantes Bauvorhaben

Das von der Brauhaus Faust OHG geplante Bauvorhaben soll ausweislich der unter dem 19.07.2017 erstellten Bauvoranfrage die Errichtung eines ca. 20 m hohen, 57 m langen und ca. 60 m breiten Produktionsgebäudes mit Bürotrakt sowie einem sich in westlicher Richtung anschließenden 14,48 m breiten Lagergebäude. Das Produktionsgebäude soll der Brauhaus Faust OHG zur Lagerung, Filtration und Abfüllung des hauseigenen Bieres dienen, welches am derzeitigen Standort der Brauhaus Faust OHG in der Hauptstraße 219 im Miltenberger "Schwarzviertel" hergestellt wird. Nach den Ausführungen der Brauhaus Faust OHG in den Unterlagen zur Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Sudhauses und damit die Verlagerung der Bierproduktion auf das Baugrundstück vorerst nicht geplant. Das Lagerhaus soll einen Reifekeller und einen Drucktankkeller beherbergen.

Nach der Planzeichnung zur Bauvoranfrage sieht die Brauhaus Faust OHG an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks unserer Mandanten zudem eine 20 m x 20 m große Fläche zur Lagerung des anfallenden Leergutes vor. Die Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Brauhaus Faust OHG sind sowohl im äußersten Nordosten des Plangebietes an der Grenze zur Gemarkung Großheubach, als auch unmittelbar an der nördlichen Gebäudefront des Lagerhauses angeordnet. Insgesamt plant die Brauhaus Faust OHG die Herstellung von 43 Mitarbeiter- und 5 Besucherstellplätzen. Darüber hinaus sind ausweislich der Bauvoranfrage 10 Lkw-Stellplätze sowie 4 Hänger-Stellplätze vor bzw. oberhalb der östlichen Gebäudefront der Produktionshalle und 10 Lkw-Stellplätze südlich der Fläche zur Lagerung von Leergut geplant.

Die Zufahrt zum Plangebiet soll sich ausweislich des Planentwurfs zukünftig im Nordosten des Gewerbegebietes befinden und von der Großheubacher Straße über eine Wendeschleife an der Nordseite der Produktionshalle ein Erreichen aller Kfz- und Lkw-



Stellplätze sowie der Verladerrampen ermöglichen. Die Verladezone befindet sich genauso wie die Lagerfläche für das Leergut westlich der Produktionshalle und damit auf der zum Grundstück unserer Mandanten zugewandten Seite. An der westlichen Gebädefassade befindet sich neben den Verladerrampen demnach auch die Tankannahmestation zur Anlieferung des Bieres aus dem Standort der Brauhaus Faust OHG im "Schwarzviertel. Ein Verlassen des Verkehrshofes nach einem Be- oder Entladevorgang bzw. nach dem Parken ist aller Voraussicht nach nur durch mehrfaches Rangieren der Lkw's möglich. An der südlichen Gebädefassade liegen schlussendlich weitere Versorgungs- und Lagerräume, die über den Verkehrshof von den Lkw's angefahren werden können.

Rund um das Gelände soll eine Zaunanlage errichtet werden, die nördlich der Wendeschleife beginnt und lediglich das nordöstliche Plangebiet nicht mit einbezieht.

Schlussendlich weist die Planzeichnung nördlich der Wendeschleife eine Fläche für den Verkehrshof und die mögliche Erweiterung der Produktionshalle aus. Nach den Aussagen der zuständigen Sachbearbeiter bei der Bauaufsicht behält sich die Brauhaus Faust OHG vor, das der Bauvoranfrage zugrundeliegende Bauvorhaben zukünftig bis an die nördliche Grenze des Plangebietes zu erweitern.

Zur Verdeutlichung haben wir die Planzeichnung zur Bauvoranfrage diesem Einwendungsschreiben als Anlage E6 beigelegt.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Schilderung des Sachverhalts wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die genannten Anlagen sind der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

**B. Rechtliche Würdigung**

Vor dem Hintergrund des vorstehend geschilderten Sachverhalts nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf "Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Bachäcker I" namens und in Vollmacht unserer Mandanten wie folgt Stellung:

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans (nachfolgend: Änderungsplanung) wird bei unveränderter Umsetzung eklatant gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung in diesem Sinne überhaupt nicht stattfindet; wenn in die Abwägung Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen; die Bedeutung eines betroffenen Belangs verkannt oder ein Ausgleich vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit der betroffenen Belange außer Verhältnis steht (*BVerwG*, Urteil vom 12.12.1996 – 4 C 105.66 – Juris Rn. 29).

Es entspricht der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. nur grundlegend *BVerwG*, Urteil vom 12.12.1969-4 C 105/66-), dass das Abwägungsgebot denkbare Belange unter anderem verlangt, dass in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, und dass die Bedeutung der betroffenen privaten Belange nicht verkannt werden darf. Diese Anforderung umschreibt die Grundvoraussetzung für die sachgerechte Behandlung der von der Planung berührten Belange. Denn eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung, also Unvollständigkeiten des Abwägungsmaterials, begründen einen Fehler der Abwägung, mit der Folge der grundsätzlichen Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Ernst/Zinkahnt/Bielenberg/Krautzberger, *BauGB-Kommentar*, 25. Auflage, Rn.141: *BVerwG*, Urteil vom 25.02.1988-4 C 32u.a.).

Die Stadt Miltenberg hat die Belange unserer Mandanten bislang im Planänderungsverfahren nicht hinreichend berücksichtigt und wird damit gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan würde sich bei

Fortsetzung des Planverfahrens absehbar als abwägungsfehlerhaft und damit im Ergebnis als unwirksam erweisen.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Begründung wird - gerade auch im Hinblick auf die nachbarlichen Belange - ergänzt, die Abwägung wird deutlicher dargestellt und ausgearbeitet.

Im Einzelnen:

I. Abwägungsausfall hinsichtlich von Lärmimmissionen

1. Fehlerhafte Annahmen der schalltechnischen Untersuchung

Die Änderungsplanung der Stadt Miltenberg erweist sich schon deswegen insgesamt als rechtswidrig, weil die Stadt die Schallauswirkungen innerhalb des Plangebietes weder ausreichend ermittelt noch berücksichtigt hat.

Das Ermittlungsdefizit resultiert bereits aus dem Umstand, dass die Stadt Miltenberg im Rahmen des Planänderungsverfahrens keine planbezogene schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben hat, welcher die konkreten Festsetzungen der Änderungsplanung zugrunde lagen. Stattdessen verweist die Stadt in der Begründung des Bebauungsplans lediglich auf die von der Brauhaus Faust OHG in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung der Fa. Wölfel Engineering GmbH+ Co. KG (nachfolgend: schalltechnische Untersuchung), in der die schalltechnischen Auswirkungen des von der Brauhaus Faust OHG geplanten Vorhabens untersucht und beurteilt werden.

Unabhängig von der Zweifelhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Wölfel (nachfolgend unter Ziff. 1c) ist diese Vorgehensweise der Stadt bereits deshalb verfahrensfehlerhaft, weil die in der Untersuchung aufgeführten Berechnungsergebnisse, die das geplante Bauvorhaben insgesamt aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch erscheinen lassen, die tatsächliche und planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens voraussetzen. An einer solchen Absicherung fehlt es aber gerade. Im Bebauungsplan finden sich keine Festsetzungen, die sicherstellen, dass das in der Bauvoranfrage bezeichnete Bauvorhaben zukünftig auch tatsächlich realisiert wird. Darüber hinaus existiert nach unserer Kenntnis auch kein städtebaulicher Vertrag oder eine sonstige öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die sicherstellt, dass ausschließlich das in der Bauvoranfrage bezeichnete Bauvorhaben auf dem Baugrundstück errichtet wird. Insofern ist völlig offen, wie das geänderte Plangebiet zukünftig bebaut und genutzt wird, denn der Bebauungsplanentwurf stellt sich als offene Angebotsplanung dar, die auch völlig andere Vorhaben zulässt als das aktuell in der Bauvoranfrage zur Prüfung gestellte Vorhaben.

Die Brauhaus Faust OHG ist daher jederzeit berechtigt, eine neue Bauvoranfrage bzw. einen neuen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen, selbst wenn diese(r) ein Bauvorhaben zum Gegenstand hat, das sich erheblich von dem Vorhaben unterscheidet, das der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Wölfel zugrunde lag. Auch ist es denkbar, dass die Brauhaus Faust OHG das Baugrundstück, ggf. ohne dieses zu bebauen, veräußert und der Rechtsnachfolger ein völlig anderes Bauvorhaben auf den Grundstücken realisiert. Sowohl die Planzeichnung zur Bauvoranfrage, als auch die Brauhaus Faust OHG selbst gehen zudem davon aus, dass die Produktionshalle zukünftig aller Voraussicht nach nördlich der Wendeschleife erweitert wird und sich die Grundlage für sämtlich (schalltechnischen) Untersuchungen in diesem Fall nochmal ändern. Wie die etwaige Erweiterung des Bauvorhabens konkret ausgestaltet sein soll, steht derzeit voraussichtlich überhaupt noch nicht fest. Zumindest finden sich hierzu keine Dokumente in den ausgelegten Planunterlagen.

Entscheidet sich eine planende Gemeinde für das Instrument der Angebotsplanung und gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB wie im hier vorliegenden Fall, so hat sie bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials gerade nicht das konkrete Bauvorhaben in den Blick zu nehmen, welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern sie hat vielmehr von der maximal zulässigen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen (VGH Kassel, Urteil vom 04.07.2013, 4 C 2300/11.N; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 04.01.2011 – 1 MN 130/10-, BRS 78 Nr. 45-).

Die Stadt Miltenberg hätte die zu erwartenden Lärmimmissionen nur dann ordnungsgemäß ermittelt, wenn sie der schalltechnischen Untersuchung die Festsetzungen der Änderungsplanung zugrunde gelegt und von deren maximaler Ausnutzung ausgegangen wäre. Es gilt nämlich zu beachten, dass nach einhelliger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine sogenannte „Worst-Case-Betrachtung“ vorzunehmen ist. Das heißt, dass Grundlage einer jeden Abwägung dasjenige sein muss, was nach den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist und mit dem realistischere gerechnet werden kann. Die Stadt Miltenberg hätte für eine ordnungsgemäße Ermittlung der Lärmimmissionen insofern davon ausgehen müssen, dass der durch die Festsetzungen der Änderungsplanung gesteckte Rahmen von einem Bauwilligen auch vollständig ausgenutzt wird.

Dies hat die Stadt Miltenberg vorliegend nicht getan. Bereits aus diesem Grund wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet, so dass ein hierauf aufbauender Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft wäre.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Durch das Büro Wölfel wurde eine überarbeitete Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingentierung vom 28.02.19 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Planentwurf eingearbeitet. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt. Das Gutachten sowie die Festsetzungen sind somit nicht mehr vorhabenbezogen, sondern gebietsbezogen ausgerichtet. Die Begründung wird überarbeitet.

## 2. Fehlende Aktualität der schalltechnischen Untersuchung

Ein weiterer grundlegender Mangel im Zusammenhang bei der Ermittlung der durch die Planänderung hervorgerufenen Lärmimmissionen liegt in der fehlenden Aktualität der vom Ingenieurbüro Wölfel erstellten schalltechnischen Untersuchung. Diese wurde am 13.04.2017 erstellt und berücksichtigt noch nicht einmal die der Bauvoranfrage der Brauhaus Faust OHG vom 19.07.2017 zugrundeliegenden Annahmen, sondern vielmehr den Planungsstand vom 21.02.2017.

Selbst wenn man vorliegend den Weg über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreiten würde, bei dem die Lärmimmissionen unter Beachtung der worst-case-Betrachtung ermittelt worden wären, so wäre der Bebauungsplan aufgrund eines der schalltechnischen Untersuchung anhaftenden schweren Mangels nicht abwägungsfehlerfrei zu beschließen.

So geht die schalltechnische Untersuchung unter Ziffer 3 Abs.2 beispielsweise von 18 Lkw-Stellplätzen westlich des Verladehofes und 26 Pkw-Stellplätzen an der östlichen Grundstücksgrenze aus und legt diese Annahme der darauffolgenden Berechnung der Immissionswerte zugrunde. Ausweislich der Bauvoranfrage vom 19.07.2017 sind jedoch nunmehr 10 Lkw-Stellplätze westlich des Verladehofes und 10 Lkw-Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Damit hat sich sowohl die Anzahl, als auch die Art der Stellplätze nach der Erstellung der schallschutztechnischen Untersuchung geändert.

Darüber hinaus sind an der östlichen Grundstücksgrenze nunmehr 4 Hänger-Stellplätze sowie 5 Besucher Stellplätze an der nördlichen Gebäudefassade des Lagerhauses geplant, die im Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch nicht vorgesehen waren.

Zudem berücksichtigt die schalltechnische Untersuchung nicht die nach der Bauvoranfrage geplante 20 m x 20 m große Fläche für die Lagerung und den Abtransport des angefallenen Leergutes, welche sich am nordöstlichen des Verladehofes und damit an der südlichen Grundstücksgrenze unserer Mandanten befindet. Die schalltechnische Untersuchung geht vielmehr davon aus, dass sich die 18 Lkw-Stellplätze über die Leergutfläche bis an die Grundstücksgrenze erstrecken. Etwaige durch das Verbringen und Verladen von Leergut verursachte Lärmimmissionen berücksichtigt die schalltechnische Untersuchung insofern von vornherein nicht.

Zumindest nach Anlage 1 zur schalltechnischen Untersuchung (zeichnerische Darstellung des Bauvorhabens) sind an der nördlichen Grundstücksgrenze oberhalb des Verkehrshofes und westlich der Wendeschleife Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In den Unterlagen zur Bauvoranfrage vom 19.07.2017 finden sich derartige Festsetzungen nicht mehr.

Gerade in einer Konstellation wie der hier vorliegenden, in der weder ein Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen, noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Brauhaus Faust OHG und der Stadt Mittenberg geschlossen wurde, wäre es umso zwingender gewesen, der schalltechnischen Untersuchung das in der Bauvoranfrage genau bezeichnete Bauvorhaben zugrunde zu legen.

Unabhängig davon, dass die schalltechnische Untersuchung nicht von der maximalen Ausnutzung der planerischen Festsetzungen (worst-case-Betrachtung) ausgegangen ist, fehlt es dieser bereits an der notwendigen Aktualität, weshalb auch aus diesem Grunde ein Abwägungsmangel vorliegen würde, der in der Folge zur Rechtswidrigkeit der gesamten Änderungsplanung führen würde.

Wir haben dem Einwendungsschreiben die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Wölfel als Anlage E7 beigelegt.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**3. Mangelhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung**

Die schalltechnische Untersuchung weist auch im Übrigen erhebliche Mängel auf, die zur Rechtswidrigkeit der Änderungsplanung führen.

**a. Fehlende bauplanungsrechtliche Absicherung**

Einem Großteil der unter Ziffer 3 ff. der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Annahmen, welche der Berechnung der durch das Bauvorhaben verursachten Lärmimmissionen zugrunde liegen, fehlt es an einer bauplanungsrechtlichen Absicherung.

So liegt den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung gern. Ziffer.3 Abs. 3 die Annahme zugrunde, dass die Produktionsräume mit hohen Innenpegeln, insbesondere solche zur Flaschenabfüllung, in den Innenbereichen der Halle angeordnet und baulich durch vorgelagerte geräuschärmere Räume gegenüber den Außenwänden abgeschirmt sind. Zudem geht der Gutachter davon aus, dass sich die wesentlichen Aggregate zur Förderung und Druckluftherzeugung innerhalb des Gebäudes befinden.

Diese Annahmen finden sich weder in den zeichnerischen, noch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder und sind folglich nicht Gegenstand der hier gegenständlichen Änderungsplanung. Damit basieren die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung auf Annahmen, die faktisch „ins Blaue hinein“ getroffen wurden und bei denen völlig offen ist, ob diese im Zuge einer möglichen Realisierung des Bauvorhabens überhaupt zutreffen.

Dasselbe gilt für die unter Ziffer 4 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Annahmen zum Anlagenbetrieb und der Geräuschemissionen. So heißt es bereits gleich zu Beginn: *"Der Anlagenbetrieb wird gemäß Verfahrens- und Betriebsbeschreibung zu Grunde gelegt. Die Emissionsansätze werden auf Basis allgemeiner Studien und Erfahrungswerten zu vergleichbaren Anlagen getroffen."*

Unabhängig von der Tatsache, dass den ausgelegten Planunterlagen weder die vom Gutachter erwähnte Verfahrens- und Betriebsbeschreibung, noch eine Quelle für die angeblich allgemein anerkannten Studien- und Erfahrungswerte zu vergleichbaren Anlagen beigefügt ist, wird bereits an dieser Stelle deutlich, dass die darauffolgenden Annahmen zur Betriebszeit, Schallabstrahlung der Gebäude, dem Park- und Lieferverkehr, den haustechnischen Anlagen und den Spitzenpegeln nicht durch den Plangeber zeichnerisch und/oder planerisch festgesetzt sind, sondern ohne planerische Umsetzung der Berechnung der Lärmimmissionen zugrunde gelegt wurden.

Die Änderungsplanung leidet aus diesem Grund absehbar an einem erheblichen Abwägungsdefizit, so dass die Änderungsplanung auch aus diesem Grund unwirksam werden würde.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**b. Fehlende Plausibilität der Annahmen**

Darüber hinaus gibt das der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegende Emissionsszenario, vgl. dort Ziffer 3 ff. die zu erwartenden Lärmauswirkungen nicht ausreichend wieder und ist damit abwägungsdefizitär. Gutachterliche Prognoseaussagen und -entscheidungen müssen methodisch einwandfrei und in sich schlüssig sein. Sie müssen sich mit der einschlägigen Fachmaterie angemessen auseinandersetzen und dürfen zudem nicht auf unrealistischen Annahmen beruhen (*OVG Münster*, Urteil vom 06.02.2014 -2 O 104/12.NE-; *OVG Berlin-Brandenburg*, Urteil vom 15.03.2012-2 A 23.09.- u.a.). Dies ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet, da das Emissionsszenario nur eine mögliche und zudem noch überholte Realisierungsvariante untersucht und dabei Annahmen zu Art, Umfang und Ausnutzung des Bauvorhabens zugrunde legt, die dem Charakter eines Angebotsbebauungsplans nicht gerecht werden. Die tatsächlich zu erwartenden Schallauswirkungen aus dem Bebauungsplangebiet werden durch zu niedrig angesetzte Schallpegelleistungen der einzelnen Schallquellen verkannt.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**(1) Beschränkung auf den Planungsstand vom 21.02.2017**

In der schalltechnischen Untersuchung werden nur die Auswirkungen des dem Planungsstand vom 21.02.2017 zugrundeliegenden Bauvorhabens untersucht. Die Änderungsplanung sieht jedoch auch eine Bebauung und damit eine Erweiterungsmöglichkeit im nördlichen Planbereich vor. Die von einer Erweiterung der

Produktionshalle ausgehenden Lärmauswirkungen sind weder alleine noch in Zusammensicht mit der dem Planentwurf vom 21.02.2017 zugrundeliegenden Bebauung untersucht worden.

**Abwägungsentscheidung:**  
Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

### (2) Zu erwartender Park- und Lieferverkehr

Ungeachtet dessen, dass die unter Ziffer 4 aufgeführten Annahmen planungsrechtlich nicht festgesetzt sind, stimmen diese nicht mit unseren Erfahrungswerten im Hinblick auf vergleichbare bauliche Anlagen überein.

Dies betrifft insbesondere die Anzahl an Mitarbeitern und Besuchern, die tagsüber und bei Nacht auf das Baugrundstück auffahren bzw. dieses wieder verlassen sowie den zu erwartenden Lieferverkehr. Angesichts der Tatsache, dass die auf dem Baugrundstück geplante Produktionshalle zur Filtration und Abfüllung des gesamten Bierbestandes der Brauhaus Faust OHG dienen soll und sich allein auf dem Baugrundstück selbst 68 Stellplätze für Pkw und Lkw befinden, gehen wir von einem wesentlich höheren zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus.

Vor allem die Berechnungsgrundlage für den zu erwartenden Lieferverkehr sowie die Häufigkeit, Dauer und Intensität der Verladevorgänge stellt sich als unschlüssig dar. Das Verkehrsaufkommen auf dem westlich der Produktionshalle befindlichen Verladehof und die dort durch das Be- und Entladen sowie das Rangieren der Lkw entstehenden Lärmimmissionen liegen aller Voraussicht nach deutlich über den vom Ingenieurbüro Wölfelermittelten Immissionswerten und bedürfen zumindest der Überprüfung durch eine weitere schalltechnische Untersuchung.

**Abwägungsentscheidung:**  
Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

### (3) Fläche für die Lagerung von Leergut

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass die schalltechnische Untersuchung die 20 m x 20 m große Fläche zur Lagerung von Leergut nicht bei der Ermittlung der Lärmimmissionen berücksichtigt. Dass das Abstellen von Bierkisten bzw. Bierpaletten mit leeren Flaschen, deren Verladen mit Gabelstaplern und schlussendlich der Abtransport zu einer erheblichen Beeinträchtigung gerade für lärmempfindliche Nutzung in der näheren Umgebung führt, sollte unstrittig sein. Hier würde es bei Umsetzung der Planung absehbar zu ganz massiven Lärmbeeinträchtigungen kommen, die bislang noch gar keiner schalltechnischen Untersuchung zugeführt wurden.

**Abwägungsentscheidung:**  
Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

### (4) Spitzenpegel

Darüber hinaus erschließt sich nicht, wieso im Hinblick auf das Zuschlagen von Fahrzeugtüren bei Verladungen und Kuppelvorgängen der Anhänger tagsüber keine kritischen Situationen zu erwarten seien.

Als Grund wird in der schalltechnischen Untersuchung lediglich angeführt, dass die Immissionsorte zu weit von den emittierenden Anlagen entfernt seien, ohne die genauen Abstände im Einzelnen zu benennen. Dies verwundert umso mehr, als dass sich der Verladehof mit besonders vielen Stellplätzen und der größten Notwendigkeit zum Rangieren auf der dem und der dort angesiedelten Wohnbebauung zugewandten Seite

befindet. Wer vergleichbare Anlagen kennt, weiß, dass gerade die zu erwartenden Spitzenpegel einen hohen Störfaktor dieser Betriebe darstellen und mit leidiger Regelmäßigkeit vorkommen.

Angesichts der Tatsache, dass auch die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile von 54 dB(A) für den Tagebetrieb an dem auf dem Grundstück der Mandanten aufstehenden Gebäude ausgenutzt werden, hätte es an dieser Stelle einer sehr viel detaillierten Begründung für die Nichtberücksichtigung der Spitzenpegel bedurft. Denn eine Berücksichtigung der Spitzenpegel würde unmittelbar zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens führen und damit den gesamten Bebauungsplan undurchführbar machen. Somit ist ersichtlich, dass diese vorgenannten Annahmen offensichtlich ergebnisorientiert getroffen wurden, um die Werte der TA Lärm rechnerisch einzuhalten und das Vorhaben „auf dem Papier“ zu ermöglichen. Die Belange unserer Mandanten, die in ihrem Anwesen wohnen und ein entsprechendes gesetzlich geschütztes Ruhebedürfnis für sich in Anspruch nehmen können und wollen, werden durch eine solche Herangehensweise massiv verletzt.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**(5) Fahrzeuggeräusche bei der Ein- und Ausfahrt**

Nach unserer Auffassung wurde zudem im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Fahrzeuggeräusche bei der Ein- und Ausfahrt auf das Baugrundstück aufgrund des geringen Umfangs und der sofortigen Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr nicht zu berücksichtigen sind.

Nach Ziffer 7.4 der TA-Lärm sind Fahrzeuggeräusche bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung erfassen und zu beurteilen.

Gerade in Anbetracht der Tatsache, dass die Zufahrt zum Baugrundstück unmittelbar auf der Höhe des Grundstücks unserer Mandanten verlegt wird und zumindest bisher keine baulichen Anlagen oder Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich geplant sind, erscheint es als abwägungsfehlerhaft, die durch die Ein- und Ausfahrt entstehenden zusätzlichen Lärmimmissionen nicht zu berücksichtigen.

Da die Zufahrt zur Großheubacher Straße schwer einzusehen ist und es auch nach dem Planentwurf zur Bauvoranfrage eines Sichtdreiecks bedarf, ist davon auszugehen, dass zumindest die abfahrenden Lkw's versuchen werden, schnell zu beschleunigen, um die Provokation kritischer Verkehrssituationen durch herannahende Pkw zu verhindern. Die Geräuschintensität eines aus dem Stand beschleunigenden Lkw erweist sich nach der allgemeinen Lebenserfahrung als besonders intensiv und wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung völlig ausgeblendet.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**II Abwägungsausfall der Konfliktbewältigung hinsichtlich der Lärmimmissionen**

Eine Umsetzung der Planänderung würde absehbar gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen, da die abwägungserheblichen Lärmschutzinteressen der an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnnutzung weder ausreichend ermittelt noch berücksichtigt wurden. Der Verweis auf die schalltechnische Untersuchung geht aus den vorgenannten Gründen fehl.

Die Stadt Miltenberg zeigt in ihrer Änderungsplanung keinen plausiblen Weg auf, wie die Einhaltung der in den schalltechnischen Regelwerken normierten Grenzwerte sichergestellt werden soll – in diesem Zusammenhang sei zudem der Hinweis erlaubt, dass sich die planerische Konfliktbewältigung an der DIN 18005 messen muss, und nicht an der TA Lärm. Die Änderungsplanung enthält diesbezüglich keine entsprechenden Festsetzungen. Darüber hinaus wurde die Einhaltung der Grenzwerte auch nicht zum Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrags oder einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemacht.

So heißt es unter Ziffer 5 B. d) der Begründung zur Änderungsplanung lediglich: *„Eine schalltechnische Untersuchung im Vorfeld zur Frage, ob das geplante Vorhaben immissionsschutzrechtlich möglich ist, hat ergeben, dass keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten sind. Die geplanten Gebäude müssen immissionsschutzrechtliche Anforderungen einhalten. Daher wird im Hinblick auf den Immissionsschutz in der Legende darauf hingewiesen, dass der schalltechnische Nachweis gemäß TA-Lärm 1998 im Rahmen desjeweiligen Bauantragsverfahrens zu führen ist. Auflagen können im Rahmen dieses Verfahrens erforderlich werden.“*

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die durch Bauleitplanung ausgelösten Konflikte grundsätzlich durch die Planung selbst und nicht erst im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu bewältigen (BVerwG, Beschluss vom 08.03.2010-4 B 76.09- u.a.). Zwar ist allgemein anerkannt, dass im Hinblick auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung einzelne Konflikte in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren verlagert und dort aufgelöst werden können, weil eine Planung mit zu hoher Regelungsdichte den Vollzug eher erschwert als erleichtert. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Stadt mit hinreichender Sicherheit davon ausgehen kann, dass die im Rahmen der Bauleitplanung offen gebliebenen Fragen im Baugenehmigungsverfahren einer sachgerechten Lösung zugeführt werden können. Voraussetzung hierfür ist wiederum, dass der Bebauungsplan bereits die richtigen Weichenstellungen enthält, denn die Festsetzungen des Bebauungsplans können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nur noch in geringen Umfang nachgesteuert werden.

Im vorliegenden Fall enthält der Bebauungsplan überhaupt keine derartigen Weichenstellungen. Daran ändert auch die von der Brauhaus Faust OHG in Auftrag gegebene schallschutztechnische Untersuchung nichts. Wie bereits erläutert, setzen die in dieser Untersuchung aufgeführten Berechnungsergebnisse die tatsächliche und planungsrechtliche Absicherung genau des dort untersuchten Vorhabens voraus. Eine solche ist aber gerade nicht erfolgt. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung von der Bauleitplanung auf den Vollzug des Bebauungsplans zumindest dann überschritten, wenn im Planungsstadium ein keiner Weise absehbar ist, ob und wie sich die hervorgerufenen Interessenkonflikte sachgerecht lösen lassen (VGH Mannheim, Urteil vom 02.04.2014-3 S 41/13-).

Eine Konfliktbewältigung der Lärmsituation ist damit nicht erfolgt. Der Bebauungsplan würde sich auf dieser Grundlage als unwirksam erweisen.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

**III. Abwägungsdirektive Trennungsgebot, §50 BImSchG**

Aufgrund der unzureichend untersuchten Lärmauswirkungen verstößt die Änderungsplanung der Stadt Miltenberg absehbar auch gegen das sogenannte „Trennungsgebot“ gem. § 50 S. 1 BImSchG.



Das Trennungsgebot besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich so zu trennen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt der Trennungsgrundsatz eine Abwägungsdirektive dar, die bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unter dem Gesichtspunkt der generellen räumlichen Zuordnung potentiell unverträglicher Nutzungen Berücksichtigung finden muss (*BVerwG*, Urteil vom 16.03.2010- 4 BN 66/09-, BRS 76 Nr. 22).

Die Stadt Miltenberg hat die durch die Änderungsplanung verursachte Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandanten nicht weiter problematisiert. Hinsichtlich der Beeinträchtigung von Lärmimmissionen hat sie dies bereits deshalb nicht getan, weil die Ergebnisse der auf ein ganz bestimmtes Lärmszenario zugeschnittenen schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Wölfel, die nicht einmal die möglichen Maximalauswirkungen aus dem Plangebiet berücksichtigt, keinen Lärmkonflikt aufzeigen. Dies verwundert, da sich dieser Konflikt auch jedem unbefangenen Betrachter auf den ersten Blick förmlich aufdrängt.

Mit etwaigen sonstigen Beeinträchtigungen des Grundstücks unserer Mandanten, insbesondere einer möglichen Verschattung des Grundstücks, einer Einschränkung der Belüftung oder einer Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen, setzt sich die Begründung des Planentwurfs an keiner Stelle auseinander.

Die Ausführungen auf S. 9 und 10, Ziffer 2.1 zur Begründung der Änderungsplanung stellen nicht einmal ansatzweise die Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung i.S.d. § 1 Abs.7 BauGB dar. Hier wird lediglich pauschal darauf verwiesen, dass durch die Änderung des Plangebietes keine die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich ersichtlich um Textbausteine, die in einer Vielzahl von Verfahren verwendet werden und die jegliche individuelle Befassung mit dem vorliegenden Konflikt vermissen lassen.

Die Änderungsplanung der Stadt Miltenberg verstößt damit absehbar gegen das Trennungsgebot nach § 50 S. 1 BImSchG und wäre in rechtmäßiger Form nicht zu beschließen.

**Abwägungsentscheidung:**

Sh. Stellungnahme zu Punkt 1.

IV. Keine Alternativplanung

Die der Änderungsplanung zugrundeliegende Abwägungsentscheidung ist auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil ausweislich der Planunterlagen keine ausreichende Abwägung des gewählten Standortes für die Errichtung des Bauvorhabens im Hinblick auf Alternativstandorte stattgefunden hat. Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Planaufstellungs- bzw. Änderungsverfahren ergibt sich bereits aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichten soll (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3 Rn. 15). Darüber hinaus schreibt § 2 S 1 Nr.2 BauGB i.V.m. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 a BauGB Angaben über in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht vor (*OVG Koblenz*, Urteil vom 22.12.2010- 8 C 10600/10- u.a.).

Die Begründung beschränkt sich auf S. 4 Ziffer 4 und S. 23 Ziffer 5 im Umweltbericht auf die allgemeine Aussage, dass der Brauhaus Faust OHG keine Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb innerhalb der Gemarkung von Miltenberg zur Verfügung stehen und

aufgrund der bereits nach derzeit geltendem Bebauungsplan zulässigen Bebauung einer Flächeninanspruchnahme andernorts entgegengewirkt werden kann.

Weder werden die Vor- und Nachteile des Standortes im erforderlichen Umfang aufgewogen, noch werden Alternativstandorte in die Überlegungen ernsthaft mit einbezogen. Gerade im Hinblick auf den erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild und die bestehende Flora und Fauna wäre es erforderlich gewesen, etwaige Alternativstandorte intensiv hinsichtlich ihrer Geeignetheit zu überprüfen.

Da keine Alternativprüfung im Rahmen des Planänderungsverfahrens vorgenommen wurde, würde sich eine entsprechende Änderungsplanung auch aus diesem Grund als abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam darstellen.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Begründung wird im Hinblick auf die nicht vorhandenen Alternativen überarbeitet. Der Bauherr hat nach Alternativgrundstücken gesucht, jedoch war in Miltenberg bzw. der näheren Umgebung kein geeignetes großes Grundstück zu finden.

V. Verschattung und Belüftung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderungsplanung ist auch insoweit absehbar abwägungsfehlerhaft, als dass sie die erdrückende Wirkung einer die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig ausnutzenden baulichen Anlage im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandanten nicht berücksichtigt.

Die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen auf den Südwesten des Plangebietes sowie die Festsetzung eines einheitlichen Baufensters, innerhalb dessen die Errichtung von Außenwänden mit einer Höhe von 20 m und 4 Vollgeschossen zulässig ist, führt letztendlich dazu, dass geschlossene Baukörper mit bis zu 50 m (!) Länge, die sich wie ein Riegel um das Grundstück unserer Mandanten schießen, bauplanungsrechtlich zulässig werden sollen. Solch massive bauliche Anlagen würden die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück unserer Mandanten aus östlicher und südlicher Himmelsrichtung erheblich einschränken. Darüber hinaus wäre die Luftzirkulation, also die Belüftung des Grundstücks, ebenfalls erheblich beeinträchtigt. Die optische und damit auch psychische Beeinträchtigung, die mit einem solchen Baukörper in der unmittelbaren Nähe der eigenen Wohnung einhergeht, mag man sich gar nicht vorstellen.

Der in der Begründung zum Planentwurf insoweit vorgenommene Verweis auf die nach der Bayerischen Bauordnung geltenden Abstandsflächenregelungen stellt einen Hinweis auf bestehende Gesetze dar und hat mit einer Abwägung eines derart sensiblen Themas nichts zu tun. Die Beeinträchtigung der besonders schützenswerten Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes die – das, sei auch an dieser Stelle nochmals strapaziert, lange vor einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich vorhanden war – muss der Plangeber zu einem zentralen Punkt in seiner Abwägung machen. Da es hieran schon im jetzigen Stadium vollständig fehlt, ist eine entsprechende Planung überhaupt nicht in rechtmäßiger Weise umsetzbar.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Begründung wird im Hinblick auf die genannten Punkte überarbeitet. Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung werden mehr als eingehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt werden, da die Vorschriften der BayBO ebendiese Belange berücksichtigen.

Zudem ist anzumerken, dass bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baurecht rund um das Anwesen Großheubacher Str. 25 vorhanden war.

rechtskräftiger Plan:

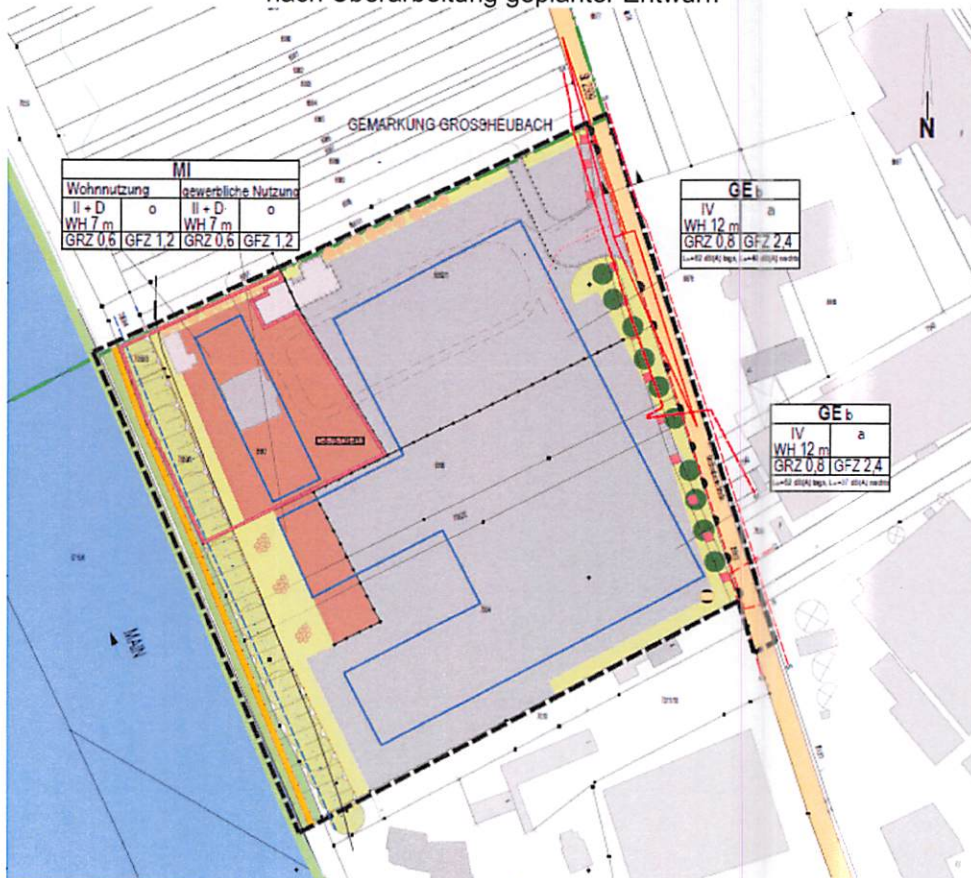


Plan zur ersten Beteiligung:

Stadt Miltenberg - Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ (u.a. Gebietsausweisung und Straßenerschließung)



nach Überarbeitung geplanter Entwurf:



Der Abstand der Baugrenze am Anwesen Großheubacher Str. 25 zur östlich vorgesehenen Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt ca. 15 m. Dieser Abstand wird durch den Änderungsplan auf ca. 28 m vergrößert. Die Zahl der Vollgeschosse war im MI-Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit „II+D“ festgesetzt, die Wandhöhe mit 7 m. Der Änderungsplan ermöglicht im GE-Gebiet vier Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 20 m (Stand erste Beteiligung), die im neuen Planentwurf jedoch auf 12 m reduziert wird. Somit kann in östlicher Richtung nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden. Die Gebäude können zwar 5 m höher werden, sind aber auch 13 m weiter entfernt.

Vom Anwesen Großheubacher Straße in südliche Richtung war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine durchgehende Baugrenze vorgesehen. Bei einer Bebauung galten die gesetzlichen Abstandsflächen. Die Zahl der Vollgeschosse war mit „II+D“ vorgesehen, die Wandhöhe mit 7 m. Im nach der ersten Beteiligung überarbeiteten Änderungsplan wird die Baugrenze in einem Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze des Anwesens Großheubacher Str. 25 angeordnet, wobei teilweise ein MI-Gebiet und teilweise ein GE-Gebiet angrenzt. Bisher grenzte nur ein MI-Gebiet an. Im nach der ersten Beteiligung überarbeiteten Änderungsplan ist im MI-Bereich die Zahl der Vollgeschosse mit „II+D“ und die Wandhöhe mit 7 m angesetzt, im GE-Bereich sollen vier Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 12 m zulässig sein. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind jeweils einzuhalten.

In Verlängerung des Anwesens Großheubacher Str. 25 ergibt sich keine Änderung ab der Grundstücksgrenze. Im unbebauten Grundstücksbereich wird anstelle einer Erschließungsstraße mit Wendeplatte bzw. von Gebäuden mit einer Wandhöhe von 7 m ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 12 m möglich sein. Da jedoch die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, kann auch hier nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden. Der Abstand zwischen dem Anwesen Großheubacher Str. 25 bis zur Grundstücksgrenze beträgt immerhin ca. 29 m. Hinzu kommen noch die gesetzlichen Abstandsflächen zum geplanten neuen Gebäude.

## VI. Lichtimmissionen

Die Änderungsplanung ist zudem deswegen absehbar abwägungsfehlerhaft, weil sie die Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandanten durch Lichtimmissionen nicht ausreichend berücksichtigt. So heißt es unter Ziffer 2.1, S. 10 zur Begründung der Änderungsplanung lediglich:

*"Die Beleuchtung beschränkt sich auf die Gebäude und deren Erschließung im nordöstlichen Bereich. Störungen des weiteren Umfeldes bzw. im Westen des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten."*

Diese Annahme kann bei objektiver Betrachtung der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans nicht nachvollzogen werden. Es ist vielmehr zu erwarten, dass bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans auch im westlichen Bereich des Plangebietes mit Lichtimmissionen und in der Folge mit einer Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandanten zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang ist nicht nur an Lichtimmissionen aus den auf dem Baugrundstück aufstehenden Gebäuden zu denken, sondern vor allem an und abfahrende Pkw- und Lkw zur Nachtzeit, deren Lichtkegel der Scheinwerfer auf das Grundstück unserer Mandanten fallen. Insbesondere auf der Höhe der Einfahrt zum Baugrundstück sind die Scheinwerfer der antreffenden Pkw und Lkw auf das Grundstück unserer Mandanten gerichtet. Dasselbe gilt für die im Verkehrshof wendenden Lkw. Bauliche Anlagen im Zufahrtbereich oder an nördlich der Fläche zur Lagerung von Leergut, welche eine Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandanten verhindern, sind im

Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das Licht würde sich daher auch ungehindert verbreiten können und in die Schlafräume unserer Mandanten strahlen.

Darüber hinaus zeigt ein Vergleich mit anderen Gewerbeflächen, dass diese regelmäßig zur Sicherheit des Betriebsgeländes bei Nacht mit fest installierten grell leuchtenden Schweinwerfern ausgeleuchtet werden, wodurch eine weitere Lichtquelle in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung entsteht, die eine angemessene Schlafqualität unmöglich macht.

Nicht nur im Zusammenhang mit den Lärm-, sondern auch im Hinblick auf die zu erwartenden Lichtimmissionen gilt es vorliegend außerdem zu beachten, dass sich das Schlafzimmer unserer Mandanten auf der Westseite des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes befindet und damit einer der sensibelsten Wohnbereiche erheblich durch die Änderungsplanung beeinträchtigt wird. Auch dieser Umstand findet in im Rahmen der Änderungsplanung mit keinem einzigen Wort Berücksichtigung.

Die Änderungsplanung ist auch aus diesem Grund absehbar abwägungsfehlerhaft.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Begründung wird im Hinblick auf die genannten Punkte überarbeitet. In der Legende kann ein Hinweis zu Lichtimmissionen angebracht werden. Anfahrten sind nur während der Tagzeit zwischen 06.00 und 22 Uhr vorgesehen. Nachts wird es regulär keine Anfahrten geben, seltene Ereignisse sind zulässig. Die Hofbeleuchtung wird von den Nachbargrundstücken abgewandt vorgesehen; außerhalb der Tagzeit wird diese Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

VII. Denkmalschutz

Bei der auf dem Grundstück der Mandanten aufstehenden Altbauvilla, die in den Jahren 1914 bis 1918 errichtet wurde, handelt es sich nach unserem Kenntnisstand zumindest um ein denkmalwürdiges Gebäude. Nach der Legaldefinition des Art. 1 bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit. Dabei gilt es zu beachten, dass die Eintragung eines Baudenkmals in die bayerische Denkmalliste gem. Art. 2 BayDSchG nicht konstitutiv ist, das Denkmal vielmehr nur nachrichtlich in die Liste aufgenommen werden soll.

Es ist also durchaus möglich, dass die Altbauvilla von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als Baudenkmal eingestuft wird. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 Alt. 2 BauGB sind auch Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die Abwägung eines Bauleitplanverfahrens mit einzustellen. In diesem Zusammenhang ist vor allem an den in Art. 6 Abs. 1 Nr. 2 S.2 BayDSchG normierten Umgebungsschutz von Baudenkmalern zu denken, nach dem auch derjenige eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigung bedarf, der in der Nähe eines Baudenkmals eine Anlage errichtet, wenn dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals Auswirkungen haben kann.

Vorliegend würde die (mögliche) Denkmaleigenschaft der Altbauvilla durch die ausliegende Änderungsplanung massiv beeinträchtigt. So enthält der Bebauungsplan keine (einschränkenden) Festsetzungen betreffend der im Plangebiet zu verwendenden Baumaterialien oder einer bestimmten Bauweise. Dass beispielsweise die Errichtung einer modernen Produktionshalle, wie sie vorliegend zur Diskussion steht, das Erscheinungsbild einer in unmittelbarer Nähe aufstehenden Altbauvilla beeinträchtigt, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Sollte ein Bauherr zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig ausnutzen wollen (worst-case-Betrachtung), dann gilt dies umso mehr.

Da die (mögliche) Denkmaleigenschaft der auf dem Grundstück unserer Mandanten aufstehenden Altbauvilla nicht thematisiert und folglich auch nicht in die Abwägung mit eingestellt wurde, stellt sich die Änderungsplanung auch deswegen als absehbar abwägungsfehlerhaft dar.

Wir haben diesem Einwendungsschreiben ein Bild des auf dem Grundstück der Mandanten aufstehenden Altbauvilla als Anlage E 8 beigelegt.

**Abwägungsentscheidung:**

Der seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege geplante Nachtrag des Anwesens Großheubacher Str. 25 auf der Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg in die Denkmalliste wird als nachrichtliche Übernahme in der Legende beschrieben und im Planteil dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entfaltet weder auf dieses Anwesen noch auf das Baudenkmal Villa Bauscher auf dem angrenzenden Grundstück 7011/8 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 3) eine störende Wirkung.

Das Gebäude Großheubacher Str. 3 ist bereits von Gewerbegebäuden umgeben. Zudem sah auch der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Insofern ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung für dieses Anwesen.

Auch im Bereich um das Anwesen Großheubacher Str. 25 sah der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Die Baugrenzen lagen im Bereich Richtung Großheubacher Straße näher am geplanten Denkmalgrundstück als nun vorgesehen.

Die Begründung wird im Hinblick auf die genannten Punkte überarbeitet.

VIII. Fehlendes Baustellenkonzept

Der Umweltbericht zur Änderungsplanung enthält kein Baustellenkonzept, nach dem die während der Bauphase entstehenden Beeinträchtigungen der näheren Umgebung des Baugrundstücks, namentlich verursacht durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auf das zulässige Maß beschränkt werden. Die Stadt Miltenberg führt die baubedingten Wirkfaktoren unter Ziffer 2, S. 8 und 9 im Umweltbericht lediglich auf, ohne auf konkrete Maßnahmen zur Verminderung derselben einzugehen. Auch hier handelt es sich ersichtlich um Textbausteine, die keinerlei Beschäftigung mit der hier relevanten Problematik erkennen lassen.

Die Ausführung der Plangeberin, dass die temporäre Lärmentwicklung durch Baumaschinen aufgrund der benachbarten Wohnbebauung auf ein Mindestmaß beschränkt wird, lässt dementsprechend erwartungsgemäß jegliche Ausführungen zur Umsetzung dieser Beschränkung vermissen und stellt sich insofern als unbestimmt dar.

Die Änderungsplanung ist auch aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft und damit rechtswidrig.

**Abwägungsentscheidung:**

Der Umweltbericht wird hierzu ergänzt. Bautätigkeiten sind nur während der Tagzeit geplant. Erschütterungen werden durch baukonstruktive Maßnahmen reduziert. So wird z.B. mit Fertigbauteilen gearbeitet, es entstehen keine Keller und es werden keine Tiefgründungen vorgenommen.

IX. Eingriff in die Belange des Umweltschutzes

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros für Freiraumplanung GbR Landschaftsarchitekten BDLA Dietz und Partner (nachfolgend: Büro für

Landschaftsarchitektur) wird durch den Bebauungsplanentwurf erheblich in den Lebensraum potentiell in dem Plangebiet lebender Säugetiere, Reptilien und Vogelarten eingegriffen.

Gemäß Ziffer 4.1.2.1, S. 6 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind insbesondere „Gebäudefledermäuse“ mit Quartieren in den bestehenden Nebengebäuden betroffen. Um was für ein Nebengebäude es sich handelt, wird aus der Stellungnahme nicht ersichtlich. Darüber hinaus ist eine nähere Begutachtung des benannten Nebengebäudes ganz offensichtlich allein deshalb unterblieben, weil das Nebengebäude nicht innerhalb des überplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Ob und inwieweit sich die Änderungsplanung trotzdem auf die Lebensräume der hier vermeintlich lebenden Gebäudefledermäuse auswirkt, wurde indes nicht untersucht.

Unabhängig davon, dient der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als potentielles Transfer- und Jagdhabitat für Fledermäuse. Dass angesichts der beabsichtigten bauplanerischen Festsetzungen keine Veränderung der Eignung als Jagdhabitat eintreten soll, kann nicht nachvollzogen werden und wird von unserer Seite bestritten. Allein der Verweis darauf, dass im unteren Maintal Flächen vorzufinden sind, die derjenigen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ähneln und letzterer deshalb keine besondere Bedeutung zukomme, genügt als Begründung jedenfalls nicht. Wir behalten uns insoweit eine ergänzende fachliche Stellungnahme vor.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Beeinträchtigung des Lebensraums der Zauneidechse (vgl. Ziffer 4.1.2.2, S. 7 ff.) und solcher Vogelarten, die in Hecken und Gehölzen im Geltungsbereich des Plangebietes und an der Böschung des östlichen Mainufers leben und nisten (vgl. Ziffer 4.2, S. 9 ff.).

Ob die in dem Fachbeitrag aufgeführten Konflikte durch die unter Ziffer 3.1 genannten Maßnahmen vermieden werden können kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden und wird vorsorglich bestritten. Die Einholung einer weiteren artenschutzrechtlichen Stellungnahme erscheint bereits deswegen als zwingend notwendig. An den von der Rechtsprechung geforderten Untersuchungszeitraum einer Vegetationsperiode sei an dieser Stelle erinnert.

Unabhängig von der Frage der Geeignetheit der in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung der festgestellten Konflikte, erscheint es aus naturschutzrechtlicher Sicht problematisch, eine Freifläche, die seit knapp 17 Jahren baurechtlich nicht erschlossen wurde und auf der sich in dieser Zeit vielfältige Tier- und Pflanzenarten angesiedelt haben, nunmehr mit einer massiven Erweiterung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überplanen und aller Voraussicht nach die Errichtung eines großen Brauereibetriebes zuzulassen.

Auch insoweit halten wir den Planentwurf für abwägungsfehlerhaft.

**Abwägungsentscheidung:**

Die fachliche Stellungnahme des Büros Dietz und Partner wird nicht angezweifelt. Der Fachplaner wird auf die Einwendung hingewiesen und um Durchsicht des Gutachtens bis zur nächsten Auslegung gebeten.

Auf die fachliche Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz und die Abwägung hierzu wird zudem verwiesen.

X. Eingriff in das Landschaftsbild

Die Änderungsplanung wäre auch absehbar abwägungsfehlerhaft, weil sie gegen § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG verstoßen würde.



Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m § 15 Abs.2 BNatSchG sind Eingriffe in das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten und nicht vermeidbar sind, auszugleichen. Vorliegend ist ein solcher Ausgleich nicht vorgesehen, obwohl die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, die Verdopplung der zulässigen Wandhöhe und die Verlegung der Erschließungsstraße in den nordöstlichen Planbereich einen ausgleichsbedürftigen Eingriff darstellt. Wesentlich schlimmer wiegt aber, dass nicht einmal die vorstehend unterstrichene grundlegende Voraussetzung eines Eingriffs in das an der vorliegenden Stelle geradezu idyllische Landschaftsbild dargestellt und untersucht wird, nämlich die Vermeidbarkeit des Eingriffs.

In der Rechtsprechung besteht Einigkeit dahingehend, dass das Schutzgut des Landschaftsbildes durch die optischen Eindrücke eines objektiven Betrachters bestimmt wird. Entscheidend sind insofern die mit dem Auge wahrnehmbaren Zusammenhänge der einzelnen Landschaftselemente (BVerwG, Urteil vom 27.09.1990-4 C 44/87, NVwZ 1991, 364).

Ein Bauvorhaben, welches das nach der Änderungsplanung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausnutzt, beeinträchtigt das Landschaftsbild in ganz massiver Weise. Unter Berücksichtigung der auch im Zusammenhang mit der Beurteilungen von Eingriffen in das Landschaftsbild gebotenen worst-case-Betrachtung werden die baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück den freien Blick auf den Main und dessen östliches Ufer aus östlicher Richtung nicht nur erheblich beeinträchtigen, sondern gänzlich versperren. Eine Veränderung des Landschaftsbildes in diesem Bereich dahingehend, dass eine massive Bebauung mit Produktionshallen den Blick auf das östliche Mainufer versperrt, wird von einem für Schönheit der natürlichen Landschaft aufgeschlossenen Beobachter als nachteilig und erheblich empfunden werden (BVerwG, Urteil vom 27.09.1990-4 C 44/87, NVwZ 1991, 364). Dies bedarf im Prinzip keiner weiteren ernsthaften Erläuterung. In diesem Zusammenhang gilt es stets zu beachten, dass auch ein Eingriff in die optische Wirkung der Landschaft einen Eingriff in diesem Sinne bedeuten kann.

Da in dem Planentwurf nicht dargelegt wird, weshalb der Eingriff nicht zu vermeiden ist und sich auch im Übrigen nicht mit dem Ausgleich der Eingriffe auseinandergesetzt wird, verstößt die Änderungsplanung absehbar auch gegen § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs.2 BNatSchG und wäre auch aus diesem Grunde abwägungsfehlerhaft.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Die Begründung wird im Hinblick auf die vorgetragenen Einwendungen ergänzt.

#### **C. Fazit**

Da die Stadt Miltenberg das Abwägungsmaterial im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt völlig unvollständig und zudem noch fehlerhaft ermittelt und bewertet hat, würde der Beschluss des derzeitigen Bebauungsplanentwurfs zu einem eklatanten Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB und folglich zur Unwirksamkeit eines solchen Bebauungsplans führen.

Die Stadt Miltenberg hat der Änderungsplanung in fehlerhafter Weise das von der Brauhaus Faust OHG mit Bauvoranfrage vom 19.07.2017 bei der Bauaufsicht Miltenberg eingereichte Bauvorhaben zugrunde gelegt, obwohl dessen Realisierung aufgrund des aktuell beabsichtigten Bebauungsplans überhaupt nicht sichergestellt ist. Vielmehr hat die Bauvoranfrage der Stadt offensichtlich erst das Planungserfordernis für ein derart emissionsträchtiges Vorhaben vor Augen geführt. Leider wurde darauf nicht in der gebotenen Weise reagiert, nämlich dass ein entsprechendes Vorhaben neben einem Wohnhaus schlichtweg nicht zulässig ist und auch nicht in rechtmäßiger Weise geplant werden kann.

Die Stadt hat die Bauvoranfrage leider im Gegenteil zum Anlass genommen, dem Investor entgegen zu kommen und über einen Angebotsbebauungsplan noch ganz andere Vorhaben an dem Standort zulassen zu wollen, die mit rechtsstaatlichen planerischen Grundsätzen beim besten Willen nicht neben einem Wohnhaus geplant werden können. Dementsprechend ist es natürlich auch nicht zulässig, die sich aufdrängenden Konflikte zu ignorieren und in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagern zu wollen, wie es der Planentwurf an verschiedenen Stellen vorsieht.

Fakt ist, dass unsere Mandanten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ganz massiv in ihren abwägungserheblichen Rechten verletzt werden würden. Sollte der Bebauungsplanentwurf in der offengelegten Form als Satzung beschlossen werden, so wäre er deswegen in seiner Gesamtheit unwirksam und würde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, zu dessen Durchführung uns unsere Mandanten bereits jetzt beauftragt haben, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit für unwirksam erklärt werden.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass und in welcher Art und Weise die vorliegenden Konflikte zwischen altbestehender Wohnnutzung großvolumigen immissionsträchtigen Anlagen planerisch überhaupt gelöst werden kann. Zwischen solchen Nutzungen sollte schlichtweg ein ausreichender Abstand eingehalten werden und nicht über Kunstgriffe wie die Ausweisung eines Mischgebiets für 2 (!) Grundstücke oder die Zugrundelegung einer verfehlten schalltechnischen Untersuchung versucht werden, das gewerbliche Vorhaben um jeden Preis durchzudrücken.

Angesichts der absehbaren massiven Beeinträchtigung der auf dem Grundstück unserer Mandanten (und im Übrigen auch auf dem Grundstück Großheubacher Straße 9) ausgeübten Wohnnutzung regen wir mit Nachdruck an, von einem Beschluss des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs abzusehen und das Verfahren einzustellen.

Vielmehr dürfte es für alle Beteiligten zielführender sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben der Brauhaus Faust OHG an einem Alternativstandort zu schaffen.

**Abwägungsentscheidung:**

Planung und Begründung werden überarbeitet, es erfolgt die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene zweite Beteiligungsrunde nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Es besteht bereits Baurecht auf dem Gelände. Die angeführte „Unmöglichkeit“ der Planung wird nicht gesehen.

**Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 7010, 7011/8 und 7011/18 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 3+5+9), Schreiben vom 10.10.17:**

Beim seinerzeitigen Kauf wurde uns seitens der Stadt erklärt, dass das Nachbargrundstück nur für Wohnzwecke verwendet werden kann. Gewerbegebiet kommt nicht in Frage. Später wurde das Gebiet in ein Wohngebiet/Mischgebiet und ein Gewerbegebiet umgewandelt. Jetzt soll hier ein reines Gewerbegebiet (Industriegebiet) entstehen. Bei dem Wissen, dass hier ein reines Gewerbegebiet entsteht, hätten wir den damaligen Kauf nie vorgenommen. Bei der neuen Art der Bebauung fühlen wir uns getäuscht und betrogen.

Auf dem Grundstück Großheubacher Straße 9 steht ein Wohnhaus welches circa 1920 gebaut wurde. In dem Haus befinden sich 3 Wohnungen. Die Belange dieser Anwohner sind überhaupt nicht berücksichtigt. Es gibt u.a. verstärkten Lärm, Änderung der Luftverhältnisse und keine Nachmittagssonne mehr.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich anschließend eine denkmalgeschützte Villa befindet. Das Gebiet insgesamt unterliegt dem Ensembleschutz. Die Art der Bebauung greift in erheblichem Maß in die Optik ein und verschandelt das Denkmal. In Zukunft soll hier eine 20 m hohe "Mauer" und ein 4 m hoher Zaun gefängnisartig die Villa umgeben. Auf unsere schützenswerten Interessen wurde in keiner Weise Rücksicht genommen.

Nun im Einzelnen:

#### 1. Notwendigkeit

Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet mit einer derartigen großen Halle ist nicht notwendig. Es bringt der Gemeinde weder Arbeitsplätze noch optisch eine Verbesserung. Im Gegenteil: Die Einfahrt nach Miltenberg von der Nordseite wird optisch gewaltig negativ verändert. Nur weil die Firma Faust bauen will, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Es besteht überhaupt keine Notwendigkeit. Städtebaulich ist mit Sicherheit keine Notwendigkeit vorhanden, das Gebiet in dieser Form zu bebauen. Ob alternative Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen wurde nicht geprüft.

#### **Abwägungsentscheidung:**

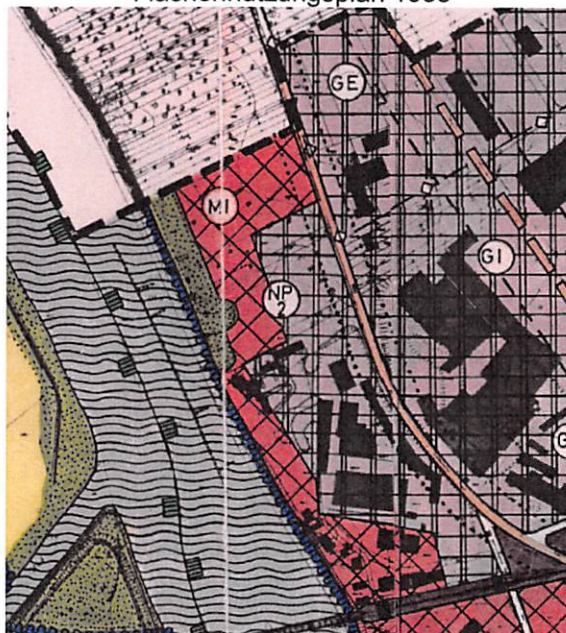
Ob und welche Aussagen beim Kauf des Geländes von wem gemacht wurden und wann dieser Kauf stattfand, kann nicht nachvollzogen werden.

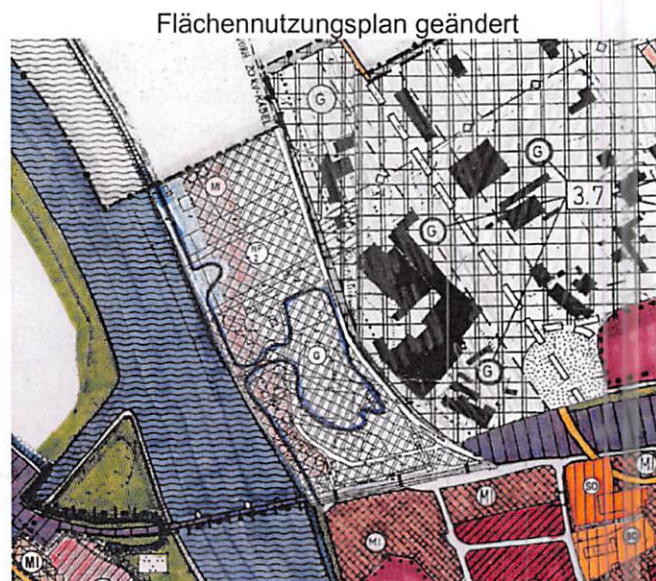
Die Planungshoheit der Stadt lässt eine Änderung einer rechtskräftigen Planung zu. Die Ausführungen in der Begründung zur Erforderlichkeit und zur eventuellen Beeinträchtigung der Nachbarbebauung werden noch erweitert.

Hinsichtlich der Optik sei angemerkt, dass die Einfahrt nach Miltenberg aus Großheubach kommend bereits durch die vorhandenen gewerblichen Bauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt wird.

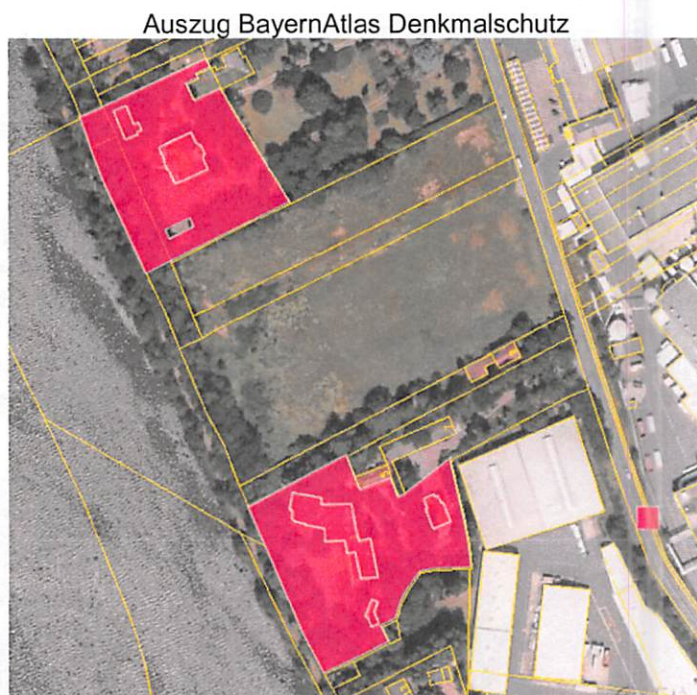
Der nachfolgend dargestellte Auszug aus der Planzeichnung der Ortsplanungsstelle der Regierung zum FNP vom 18.01.1988 zeigt, dass die Anwesen der Beschwerdeführer schon zu dieser Zeit innerhalb eines Gewerbegebietes bzw. eines Mischgebietes lagen. Auch die angrenzenden Gebiete zeigen diese Ausweisungen. Der Flächennutzungsplan wurde mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Bachäcker I“ und „Bachäcker II“ in den Jahren 2001 bzw. 2006 geändert. Weiterhin gelten die GE- und MI-Ausweisungen

Flächennutzungsplan 1988





Die Feststellung, das Gebiet unterliege insgesamt dem Ensembleschutz, ist nicht richtig. Das Grundstück 7010/8 (Villa Bauscher, Großheubacher Str. 3) ist als Einzeldenkmal kartiert. Ebenso ein Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 6992 (Großheubacher Str. 25).



Die Begründung wird im Hinblick auf die nicht vorhandenen Alternativen überarbeitet. Der Bauherr hat nach Alternativgrundstücken gesucht, jedoch war in Miltenberg bzw. der näheren Umgebung kein geeignet großes Grundstück zu finden.

Zur Höhe der zulässigen Bebauung und zur Zaunhöhe sh. unter Punkt 2.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist nicht nachvollziehbar warum die Bauhöhe von allgemein 10m Höhe auf 20 m Bauhöhe ausgeweitet werden muss. Ebenfalls ist es unverständlich, dass die Geschosshöhe von 2 auf 4 erhöht wird. Es kann nicht sein, dass nur wenn ein Antragsteller dies wünscht, ihm auch stattgegeben wird. Man braucht sich nur vorzustellen, dass vor einem

Wohnhaus eine Mauer von 20m steht. Es ist erschreckend, wenn man den Baukörper in einer Länge von über 50 m, einer Breite von 60m sieht. Ein solcher Koloss zerstört das gesamte Landschaftsbild. Hier darf ich auf ein Urteil des OLG München verweisen, welches einen Mauerbau in großer Entfernung zum Schutz der Anwohner untersagt hat.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Höhe der zulässigen Bebauung Richtung Großheubacher Str. 9 wird im neuen Planentwurf von 20 auf 12 m verringert. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglichte eine Wandhöhe von 10 m.

Die zulässige Zaunhöhe von 4 m wird im neuen Planentwurf auf 2,80 m verringert. Die Materialwahl ist frei bestimmbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglichte eine Zaunhöhe von 2 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten.

Genehmigungsfrei sind nach der Bayer. Bauordnung z.B. Zäune bis 2,00 Höhe.

Der Abstand des auf der Grenze stehenden Gebäudes Großheubacher Str. 9 zur Baugrenze betrug im rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 11 m. im neuen Planentwurf beträgt der Abstand zur Baugrenze ca. 12 m.

Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung werden eingehalten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt werden, da die Vorschriften der BayBO ebendiese Belange berücksichtigen.

Grund für die Zaunhöhe von 2,80 m ist der Schutz des Leerguts vor Diebstahl.

**3. Stellplätze**

Es kann nicht sein, dass das gesamte Grundstück für Stellplätze verwendet werden kann. Es sollte festgelegt werden wie viele Stellplätze angelegt werden müssen und wo die Abstellung erfolgt. Es würde genügen diese Stellplätze auf die Baugrenzen zuzulassen. Nebenanlagen sollten auch nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das Baugebiet würde dann absolut zerrissen werden. Es käme nicht mehr einem Mischgebiet, sondern einem Industriegebiet nahe.

**Abwägungsentscheidung:**

Die Zulassung von offenen Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen ist mittlerweile im gesamten Stadtgebiet üblich. Im Rahmen des Bauantrages werden die Anzahl der notwendigen Stellplätze ermittelt und die genauen Standorte aufgezeigt. Die in der - im nächsten Verfahrensschritt geänderten - Legende eingetragenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben müssen dabei beachtet werden.

**4. Industrie/Mischgebiet**

Wir sind darüber informiert worden, dass nur ein Lager und eine Flaschenabfüllung gebaut werden. Mittlerweile spricht man von Bierlagerung, Bierfiltration und Bierabfüllung, einem Logistikzentrum und Verwaltungsräumen. Dies ist unseres Erachtens bereits ein Kriterium für ein Industriegebiet, was hier gar nicht gebaut werden dürfte. Es wird bereits von einem Produktionsgebäude gesprochen. Ebenso ist bereits ein Gärkeller und ein Drucktankkeller geplant. Es wird bald die Forderung kommen, dass hier 24 Stunden und Sonn- und feiertags gearbeitet werden kann. Das ist sicher die logische Denkweise des Antragstellers.

**Abwägungsentscheidung:**

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise ein Mischgebiet. In der Legende sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben enthalten, die eingehalten werden müssen. Nur nach dem Bebauungsplan zulässige Betriebe können genehmigt werden.

## 5. Sonstige Festsetzungen

Es ist einfach unmöglich, dass eine Einfriedung von 4 m Höhe entstehen soll. Der Wohncharakter des Hauses Großheubacher Straße 9 wird dadurch erheblich gestört. 2 m sind die übliche Zaun Höhe und die ist ausreichend.

### **Abwägungsentscheidung:**

Die zulässige Zaunhöhe von 4 m wird im neuen Planentwurf auf 2,80 m verringert. Die Materialwahl ist frei bestimmbar. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglichte eine Zaunhöhe von 2 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Genehmigungsfrei sind nach der Bayer. Bauordnung z.B. Zäune bis 2,00 Höhe. Grund für die Zaunhöhe von 2,80 m ist der Schutz des Leerguts vor Diebstahl.

## 6. Schallschutz

Hier bestehen erheblich Bedenken, dass dieser überhaupt eingehalten werden kann. Allein das Aneinanderschlagen von Flaschen führt zu einem immensen Lärmpegel. Selbst die Auflage Türen und Fenster immer geschlossen zu halten, funktioniert in der Praxis überhaupt nicht, da Mitarbeiter immer Türen und Fenster bei Wärme öffnen und offenhalten. Es sind erhebliche Beschwerden seitens der Mieter im Haus Großheubacher Straße 9 zu erwarten. Dies kann und wird dazu führen, dass das Wohnhaus wegen der Intensivbebauung nicht oder nur an Personen vermietet werden kann, die kontinuierlich sich beschweren. Allein für uns entsteht hier ein großer Schaden, den der Antragsteller tragen muss. Der Lärmpegel wird zusätzlich unerträglich, da ja -laut Antragsteller- eine laufende Umfahrung des Gebäudes stattfinden wird. Es ist geplant, dass in erheblichem Umfang Lkw und Pkw dort parken. Die Lärmbelästigung dürfte ungeheuerlich sein.

### **Abwägungsentscheidung:**

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes wurde durch das Büro Wölfel eine überarbeitete Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingierung vom 28.02.19 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Planentwurf eingearbeitet. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt.

## 7. Stromversorgung

Diese ist überhaupt nicht gesichert. Die Haupttrasse liegt auf unserem Grundstück direkt im Straßenbereich. Hier liegt bis heute weder ein Antrag noch eine Genehmigung vor. Ob überhaupt zugestimmt wird, muss dann geprüft werden.

### **Abwägungsentscheidung:**

Die Stromversorgung ist gesichert. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt verwiesen.

## 8. Wasserversorgung

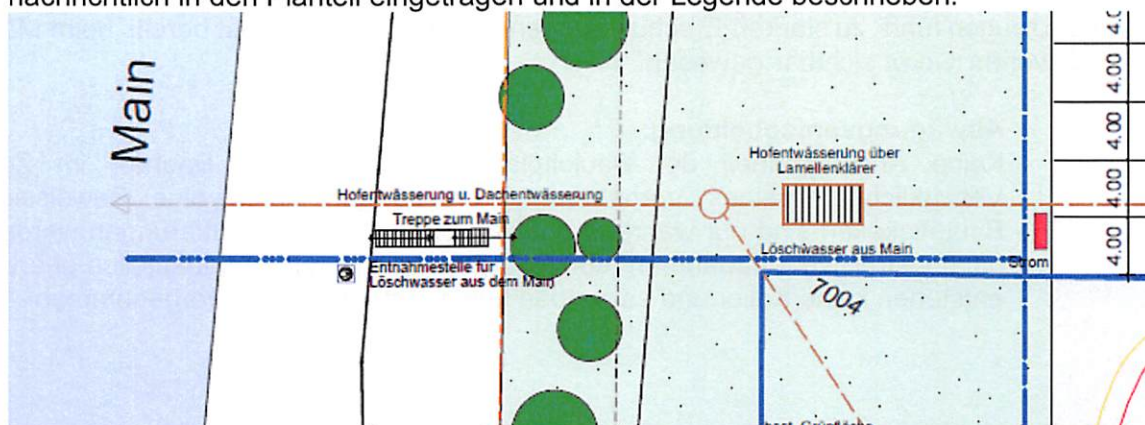
### 1. Löschwasser

Unseres Erachtens reicht für den großen Bau auf keinen Fall die vorgesehene Löschwassermenge aus. Auf dem Gelände stehen in Zukunft nicht nur Gebäude, sondern in erheblicher Menge auch Fahrzeuge. Eine Rampe zu bauen, um einen geordneten Zugang zum Main zu erhalten, ist kompliziert und zerstört die noch erhaltenen Mainauen.

### **Abwägungsentscheidung:**

Die Löschwasserversorgung ist unter Einbeziehung einer Entnahme auch dem Main gesichert. Ein Standort für eine Entnahmestelle ist bereits geplant (sh. nachstehender Ausschnitt). Dieser muss noch mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abgestimmt werden. Geplant ist der Bau einer Treppe zum Main. Am vorhandenen Zaun werden Saugrohre entstehen, vergleichbar mit der Anlage der Fa. Fripa. Die

Wasserentnahme erfolgt dann an der Treppenanlage. Die Entnahmestelle wird nachrichtlich in den Planteil eingetragen und in der Legende beschrieben.



## 2. Wasser für die Bierherstellung

Hier wird überhaupt nicht darauf eingegangen. Es kann nicht sein, dass das Bier in der Stadt hergestellt wird und dann wird dieses mit Fahrzeugen ins Lager und in die Keller gebracht. Allein dies stellt eine große ökologische Belastung dar.

### **Abwägungsentscheidung:**

Dieser Punkt umfasst die interne Betriebsabwicklung und ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Die Erforderlichkeit der Planung wird in der Begründung ausführlicher dargestellt.

## 9. Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert. Der Kanal dafür ist viel zu klein. Hier müsste u.E. ein neuer großer Kanal gebaut werden.

### **Abwägungsentscheidung:**

Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Hierzu wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des Abwasserzweckverbandes Main-Mud verwiesen.

## 10. Überbauung

Die Flächenverwendung ist unheimlich groß. Es werden Flächen versiegelt durch den Bau der Hallen, durch die Parkflächen und die Nebengebäude. Für Grünflächen ist kein Platz mehr vorhanden. Wir neigen dazu, dass es sich mehr oder minder um ein verstecktes Industriegebiet handelt, was nach der Bauordnung nicht genehmigt werden kann.

### **Abwägungsentscheidung:**

Festgesetzt ist ein Misch- und ein Gewerbegebiet. Zulässig sind nur Betriebe, die in solchen Gebieten zulässig sind. Somit kann kein „verstecktes Industriegebiet“ entstehen. Sh. auch zu Punkt 4.

## II. Lärm, Erschütterungen

### 1. Baubedingt

Das Wohnhaus Großheubacher Straße 9 ist sehr sensibel. Wir haben bereits Erfahrungen durch Baumaßnahmen der Post, der Stadt und der Firma Fripa. Es wird alles als nicht so schlimm dargestellt. Am Schluss will es aber keiner gewesen sein. Es wird befürchtet, dass durch den Einsatz schwerer Baumaschinen starke Erschütterungen auftreten und die Substanz des Hauses stark gefährdet wird. Es müssen daher geeignete Maßnahmen getroffen werden, dass möglichst keine Erschütterungen entstehen. Die Bodenschwingungen sind sehr groß und gefährden die Substanz des Hauses, das über 100 Jahre alt ist. Die Mieter können bei Baulärm die Miete mindern. Wer soll das bezahlen? Hier ist der Verursacher gefordert. Notfalls muss dann der Bau eingestellt

werden bis die Ursache abgestellt ist. Dies stellt eine große Einwirkung auf unseren Privatbesitz dar. Das ist dann Angelegenheit von Richtern. Das Befahren von schweren Fahrzeugen führt zu starken Erschütterungen im Wohnhaus. Die ist bereits beim Mähen mit schwerem Gerät sichtbar gewesen.

**Abwägungsentscheidung:**

Keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Hier ist der Bauherr im Zuge der Verwirklichung seines Vorhabens gefordert, ggf. durch eine Beweissicherung. Bautätigkeiten sind nur während der Tagzeit geplant. Erschütterungen werden durch baukonstruktive Maßnahmen reduziert. So wird z.B. mit Fertigbauteilen gearbeitet, es entstehen keine Keller und es werden keine Tiefgründungen vorgenommen.

**2. Betriebsbedingt**

Wenn der gesamte Fahrzeugbestand auf dem Gelände geparkt wird und die Fahrzeuge dauernd um den Bau herumfahren, gehen wiederum starke Erschütterungen aus für die das Haus damals gar nicht gebaut wurde. Für die Mieter führt dies dazu, dass sie die Miete kürzen. Evtl. wird das Haus allein dadurch nicht mehr vermietbar. Für den Schaden müsste dann der Antragsteller aufkommen. Es ist nicht geklärt, wie lange Getränke beladen und ausgefahren werden dürfen. Die Beladung sollte im Gebäude erfolgen, damit der Lärm reduziert wird. Es ist davon auszugehen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu ungesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen führen. Das Schutzgut Wohnen und Gesundheit wird in erheblichem Maß beeinträchtigt. Die Mieter werden sicher entsprechend reagieren.

**Abwägungsentscheidung:**

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes wurde durch das Büro Wölfel eine überarbeitete Schallimmissionsprognose mit Geräuschkontingentierung vom 28.02.19 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in den Planentwurf eingearbeitet. Es wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Emissionskontingente werden festgesetzt. Diese Vorgaben müssen eingehalten werden.

**12. Schutzgut Tier**

Auf dem Gelände sind nicht nur Zauneidechsen, sondern auch Fledermäuse, Nachtigallen (am Main) Rabenvögel, Wildtauben und Libellen beheimatet. Durch den Rad-Fußgängerweg am Main sind bereits die Tierbestände beeinträchtigt. So gibt es kaum noch Rehe, Füchse, Blesshühner, Igel und Salamander. Die Vogelvielfalt hat erheblich abgenommen. Sie wird vermutlich ganz verschwinden, da ja keine Brutflächen mehr vorhanden sind. Die Tiere werden ganz verschwinden.

**Abwägungsentscheidung:**

Hierzu wird auf die fachliche Stellungnahme des Büros Dietz und Partner verwiesen. Die Schutzgüter wurden dabei abgearbeitet, notwendige Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

**13. Schutzgut Fläche/Boden**

Nach der Darstellung gehen in etwa 80% der Fläche für die Natur verloren. Wir finden dies ungeheuerlich. Auf die Natur wird keine Rücksicht genommen.

**Abwägungsentscheidung:**

Hierzu wird auf die fachliche Stellungnahme des Büros Dietz und Partner verwiesen. Die Schutzgüter wurden dabei abgearbeitet, notwendige Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.



Es sei auch angemerkt, dass für den Bereich bereits Baurecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht. Die in diesem Plan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für das Gewerbegebiet und 0,6 für das Mischgebiet wurde nicht verändert.

#### 14.Schutzgut Wasser

Wir befürchten, dass bei starkem Regen bei der Versiegelung von 80% Wasser auf unser Grundstück gelangen kann. Wir sind nicht in der Lage, diese Wassermengen aufzunehmen. Bei uns dringt schon Wasser von der Großheubacher Straße in unser Gelände ein und kann dort mit Mühe entsorgt werden. Es ist notwendig, Regenrückhaltebecken, Zisternen, offene Gräben einzuplanen. Der Wasserabfluss in den Boden ist bei dieser intensiven Bebauung nicht gewährleistet. Es kommt zu erheblichen Störungen im Grundwasserbereich. Wir gehen davon aus, dass der Grundwasserspiegel sich erheblich auf unserem Gelände verändert und dabei die Bäume absterben. Dies ist sicher ein langer Vorgang, da die Natur ums Überleben kämpft. Die Leidtragenden sind ausschließlich wir.

##### **Abwägungsentscheidung:**

In der Hydraulischen Berechnung des Büros ARZ aus dem Jahr 2012 ist für den Bereich ein Trennsystem vorgesehen. In den Kanal darf somit nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Oberflächenwasser bzw. Straßenwasser müssen entweder mit einer entsprechenden Genehmigung in den Main eingeleitet werden oder es muss eine Versickerung erfolgen.

Lt. Antragsteller ist geplant, das Oberflächenwasser in den Main einzuleiten. Für die Hofflächen ist der Einsatz eines Lamellenklärs (Schrägklärer) vorgesehen. Das Gefälle wird so angelegt, dass kein Ablauf zu den Nachbargrundstücken erfolgt.

In der zu überarbeitenden Begründung werden zu diesem Punkt noch weitere Aussagen gemacht.

#### 15.Schutzgut Klima Verschattung

Ein Bau in dieser Größenordnung führt klimatechnisch zu erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird Klimaerwärmungen im Umfeld geben. Es wird zu starken Luftbewegungen kommen. Das Sturmrisiko wird sich gewaltig in der Umgebung erhöhen. Das Kleinklima verändert sich stark und führt möglicherweise zu gesundheitlichen Belastungen. (Im Sommer erhöhte Temperatur). Es ist von sehr großer Beeinträchtigung auszugehen. Ebenso verändern sich durch den großen Baukörper die Lichtverhältnisse. Es führt zu großen Verschattungen.

##### **Abwägungsentscheidung:**

Hierzu wird auf den Umweltbericht des Büros Dietz und Partner verwiesen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass nicht erst durch die Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung des Areals ermöglicht wird. Es besteht bereits Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### 16.Schutzgut Landschaft

Der Bau führt zu einer Verschandelung der Gegend. Insbesondere die Einfahrt nach Miltenberg wird noch verschlimmert. Es gibt keinen Grund, dort so eine große Halle zu bauen.

##### **Abwägungsentscheidung:**

Hinsichtlich der Optik sei angemerkt, dass die Einfahrt nach Miltenberg aus Großheubach kommend bereits durch die vorhandenen gewerblichen Bauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt wird (sh. auch Punkt 1).

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass nicht erst durch die Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung des Areals ermöglicht wird. Es besteht bereits Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### 17. Schutzgut kulturelles Erbe

Das Gebiet Großheubacher Straße 3,5,7 steht unter Ensembleschutz. Das Haus Nummer 3 steht unter Denkmalschutz. Durch den Bau der Halle und den Bau des hohen Zaunes ist das Ensemble sehr stark gefährdet. Der ursprüngliche Gedanke geht verloren. Das Objekt ist sehr schützenswert, da es das einzige von Professor Wright (größter Baumeister im letzten Jahrhundert in Amerika) in Deutschland erhaltene Gebäude darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Villa Dr. Zimper auf Dauer ebenfalls in den Denkmalschutz einbezogen wird. Ein Grün Streifen von circa 30m zum Main könnte dann optisch die beiden Gebäude verbinden.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Der seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege geplante Nachtrag des Anwesens Großheubacher Str. 25 auf der Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg in die Denkmalliste wird als nachrichtliche Übernahme in der Legende beschrieben und im Planteil dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entfaltet weder auf dieses Anwesen noch auf das Baudenkmal Villa Bauscher auf dem angrenzenden Grundstück 7011/8 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 3) eine störende Wirkung.

Das Gebäude Großheubacher Str. 3 ist bereits von Gewerbegebäuden umgeben. Zudem sah auch der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Insofern ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung für dieses Anwesen.

Auch im Bereich um das Anwesen Großheubacher Str. 25 sah der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung vor. Die Baugrenzen lagen im Bereich Richtung Großheubacher Straße näher am geplanten Denkmalgrundstück als nun vorgesehen.

#### 18. Feuertechnische Relevanz

Das Gebäude ist sehr stark brandgefährdet. Entsprechende Sprinkleranlagen mit ausreichendem Löschwasservorrat sind vorzusehen.

#### **Abwägungsentscheidung:**

Der Brandschutz im bzw. am Gebäude sowie Auflagen hierzu sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern des konkreten Bauantragsverfahrens. Der Bauherr wird sicherlich auch in eigenem Interesse auf den Brandschutz achten.

#### 19. Besonderheiten Großheubacher Straße 9

Das Haus befindet sich direkt auf der Grenze des neu zu bebauenden Grundstückes. Eingezeichnet sind bereits Bäume. Da bekannt ist, dass diese Schäden an Fundamenten verursachen, sollten im Umfeld von 5 m Abstand keine Bäume gepflanzt werden. Auch dadurch wird die Sicht der Mieter beschränkt. Ebenso wird die Einbruchgefahr gewaltig erhöht, da gerne über Bäume eingebrochen wird. Üblich wäre ein Bauabstand von 3m zum Nachbarn. Wir haben die Schwierigkeiten, bei Renovierungen fremdes Terrain betreten zu müssen, damit diese überhaupt durchgeführt werden können. Hier müsste eine grundbuchrechtliche Eintragung erfolgen. Sonst müsste dieser Zugang immer gerichtlich durchgesetzt werden.

Allein das Ableiten von Wasserdampf führt zu gewaltigen Problemen. Dieser kühlt im Winter an der Hauswand ab und führt zu Frostbildung am Haus. Dieses Wasser entsteht beim Waschen von Bierflaschen. Das Wasser müsste auf jeden Fall so gekühlt werden,

dass es kondensiert und nicht ins Freie abgelassen wird. Wir haben dieses Phänomen durch das Kondensat der Fripa erfahren.

Wir gehen davon aus, dass die Vermietung des Hauses auf Dauer nicht mehr möglich ist, da sicher erheblicher Druck auf uns als Vermieter entstehen wird. (Mietminderung). Es ist zu befürchten, dass laufend Beschwerden und Anzeigen den Betrieb stören. Wir würden die Mieter natürlich darin unterstützen, um unsere volle Miete zu erhalten, da diese Mieten einen erheblichen Teil unserer Altersvorsorge sind. Es ist heute leicht die entsprechenden Messgeräte anzuschließen und zu betreiben. Es besteht die Möglichkeit das Wohnhaus an den Antragsteller zu verkaufen, um diesen Streitpunkt zu beseitigen. Wir befürchten jedoch, dass wir beim Verkauf an Dritte erhebliche Abschläge beim Kaufpreis hinnehmen müssten aufgrund der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück.

**Abwägungsentscheidung:**

Die zunächst an der Grenze zum Anwesen Großheubacher Str. 9 vorgesehen Baumpflanzungen werden im überarbeiteten Plan gestrichen. Vorgesehen ist wieder – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch schon – eine private Grünfläche ohne Pflanzgebote.

Eventuelle Betretungsrechte sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung und müssten unter den Nachbarn privatrechtlich geregelt werden.

Die Problematik des Wasserdampfs ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen des konkreten Bauantrags geklärt werden müssen, der den Nachbarn ja durch den Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt werden muss. Lt. Auskunft des Antragstellers wird sich hier jedoch kein Problem ergeben. Die Dampfentwicklung ist nicht mit der der Fa. Fripa zu vergleichen. Im vorhandenen Bestand im Fährweg ist eine größtmäßig vergleichbare Anlage vorhanden. Hier kam es bisher nie zu Beschwerden der Anwohner, die dort näher am Gebäude wohnen, als dies im aktuellen Gebiet vorgesehen ist. Die Anlage wird ca. 25 m von der Grundstücksgrenze zum Anwesen Großheubacher Str. 9 entfernt im Gebäude angeordnet.

**20.Immissionen durch den Lkw und Pkw Verkehr**

Wir befürchten, dass allein durch den zusätzlichen Verkehr Immissionen entstehen, die in erheblichen Umfang zur Schädigung der Atemwege führen. Die zulässigen Feinstaubwerte werden mit Sicherheit überschritten. Abhilfe könnten Elektrofahrzeuge sein, da ja laut eigener Werbung nur Regionalverkehr vorhanden ist.

**Abwägungsentscheidung:**

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass nicht erst durch die Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung des Areals und somit die Befahrung mit Fahrzeugen ermöglicht wird. Es besteht bereits Baurecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Geplant ist seitens des Antragstellers der Einsatz von Elektrostablern sowie von LKWs, die der Norm Euro 5 und Euro 6 entsprechen.

**21.Einfahrt/Ausfahrt in die Großheubacher Straße**

Es ist bereits für uns und unsere Besucher schwierig in die Großheubacher Straße einzufahren. Wie soll das denn mit den vielen Fahrzeugen des Antragstellers erfolgen. Bis zum Ortsschild sind 100 km/h erlaubt. Das Unfallrisiko ist unheimlich hoch. Hier hat die Stadt auch die Verpflichtung sich um ein geringes Risiko für die Menschen zu bemühen. Einfädelungstreifen in Richtung Mittenberg sollten eingeplant werden. Die Ausfahrt nach Großheubach sollte untersagt werden. Ggf. kann auch ein Kreiselparkplatz geplant werden.

**Abwägungsentscheidung:**

Das Staatliche Bauamt hat keinerlei Einwendungen im Hinblick auf die Großheubacher Straße vorgetragen. Im Zuge der Planfeststellung zum Umbau der Anschlussstelle Kleinheubach ist geplant, die Großheubacher Straße (St 2309) im betroffenen Bereich zur Ortsstraße abzustufen. Am 09.02.17 fand am Landratsamt eine Besprechung mit dem Landratsamt, dem Staatlichen Bauamt, dem Stadtbauamt sowie H. Faust und Architekt Wolf statt. Ergebnis war, dass die Anlage einer Linksabbiegespur als unverhältnismäßig angesehen wird. Zwingend eingehalten werden müssen jedoch die Sichtdreiecke und die Schleppkurven für LKW, damit kein Ausscheren auf die Gegenfahrbahn erforderlich wird. Diese sind im Plan eingetragen und beschrieben.

**22.Mülldeponie**

Auf dem Gelände zum Main befand sich eine wilde Mülldeponie, die vor einigen Jahren von Frau Müssig zugeschüttet wurde. Ebenso wurde das Gelände aufgefüllt. Auf diesem Gelände kann mit Sicherheit nicht gebaut werden. Es müsste mindestens eine Sanierung erfolgen. Probebohrungen sind bis zur Maintiefe vorzunehmen.

**Abwägungsentscheidung:**

Seitens des Sachgebietes Bodenschutz im Landratsamt Miltenberg wurden keine Hinweise auf eine ehem. Mülldeponie oder einen Eintrag im Altlastenkataster gegeben. Dem Grundstückseigentümer sind keine Belastungen bekannt. Eine Prüfung anhand alter Luftbilder hat stattgefunden. Sollten während der Bauarbeiten Altlasten aufgefunden werden, wird selbstverständlich eine weitere Veranlassung erforderlich werden.

**23.Senfgas**

Auf dem Gelände soll im ersten Weltkrieg Senfgas produziert worden sein. Dies wurde uns von einem Mieter des Hauses Großheubacher Straße 9 berichtet. Unser Grundstück wurde diesbezüglich untersucht. Es wurde nichts gefunden.

**Abwägungsentscheidung:**

Wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Sachgebietes Bodenschutz im Landratsamt Miltenberg wurden keine Hinweise auf eine ehem. Mülldeponie oder einen Eintrag im Altlastenkataster gegeben.

Der Stadtrat hat schließlich in seiner Sitzung am 22.04.2020 beschossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach entsprechender Überarbeitung der Planung und Begründung mit Umweltbericht mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

In seiner Sitzung am 25.01.23 hat der Stadtrat den geänderten Planentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.23 und den Planentwurf zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.10.21 grundsätzlich gebilligt. In der gebilligten Planfassung des Flächennutzungsplanes war die nachrichtliche Darstellung des denkmalgeschützten Bereiches um das Anwesen Großheubacher Str. 25 noch nicht enthalten. Im gebilligten Änderungsplan des Bebauungsplanes war die Darstellung enthalten. Die nachrichtliche Übernahme im Änderungsplan zum Flächennutzungsplan wurde ergänzt, sodass sich für den Flächennutzungsplan die Planfassung 24.03.23 ergibt.

Da seit der Billigung des Änderungsplanes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.23 eine erneute Anpassung der Rechtsgrundlagen erfolgen musste, ändert sich die Fassung des Änderungsplanes zum Bebauungsplan auf den 17.03.23.

Die Änderungspläne zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.23 und zum Flächennutzungsplan, in der Fassung vom 24.03.23 mit Begründungen in der Fassung vom 12.04.23 liegen in der Zeit vom 21.04.2023 bis einschl. 25.05.2023 öffentlich aus.

Aufgrund der in den Auslegungszeitraum fallenden Feiertage wird die Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB um zwei Tage bis zum 25.05.23 verlängert.

Auf die Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 12.04.23 durch Aushang an der Amtstafel am 13.04.2023 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg hingewiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab 21.04.2023 auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt und sind somit auch über das zentrale Landesportal Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal>) einsehbar.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.23 zur Stellungnahme bis 25.05.2023 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, AZV Main-Mud, Bayernwerk AG Marktheidenfeld, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Bund Naturschutz Obernburg, Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd München, Eisenbahnbundesamt Nürnberg, Deutsche Telekom AG Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Handwerkskammer Würzburg, Vodafone Kabel Deutschland München, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasser/Bodenschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH Essen, Höhere Landesplanungsbehörde und Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Unterfranken, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Großheubach sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die zur ersten Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Schreiben vom 12.04.23 beantwortet.

### **Stadt Miltenberg, 29.08.2017, ergänzt am 12.04.2023**

gez.

**Kahlert, 1. Bürgermeister**

#### **ANLAGE 1**

Umweltbericht Büro Dietz und Partner, Elfershausen / Martin Beil Landschaftsplanung, Stand Juni 2017 / Mai 2019 / Mai 2021

#### **ANLAGE 2**

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) Büro Dietz und Partner, Elfershausen / Martin Beil Landschaftsplanung, Stand September 2021

#### **ANLAGE 3**

Geräuschkontingentierung – Schallimmissionsprognose Büro Wölfel, Höchberg, vom 28.02.2019 mit Zusatzerläuterung vom 06.12.2021