

Stadt Miltenberg  
Postfach 1740  
63887 Miltenberg



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissionsschutzgesetze, Wasser- und Bodenschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;**

**Änderung des Bebauungsplanes „Bachäcker I“ i.d.F. vom 19. Juni 2017 durch die Stadt Miltenberg;**

**Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: 2 Planentwürfe  
1 Formblatt für die Meldung von Ausgleichsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### Sachverhalt

Die Firma \_\_\_\_\_ 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 Großehebacher 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 Bebau-

<b>Hausadresse:</b> Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	<b>Unsere Öffnungszeiten:</b> Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	<b>Allgemeine Adressen:</b> Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	<b>E-Mail:</b> poststelle@lra-mil.de <a href="http://www.landkreis-miltenberg.de">http://www.landkreis-miltenberg.de</a>
<b>Konten:</b> Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042

ungsplan 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.

### **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.

#### Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Da die Bebauungsplanänderung speziell an die Bedürfnisse des Investors 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)

#### 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 gleich kommt, bitten wir den Hinweis

auf die Fortgeltung der bisherigen Festsetzungen und Zeichenerklärungen zu streichen.

#### 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 –leiter 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.

#### Gliederung des Mischgebietes

Das Mischgebiet soll in einen Bereich für Wohnnutzung \_\_\_\_\_, 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.

#### 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 offene Bauweise zu subsumieren ist.

#### Erschließung des Bereiches für Wohnnutzung ( \_\_\_\_\_ ) 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.

### 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“.

### 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.

### 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.

## **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 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.

ren von der Spenderfläche (Fl.Nr. 7004, Gemarkung Miltenberg).

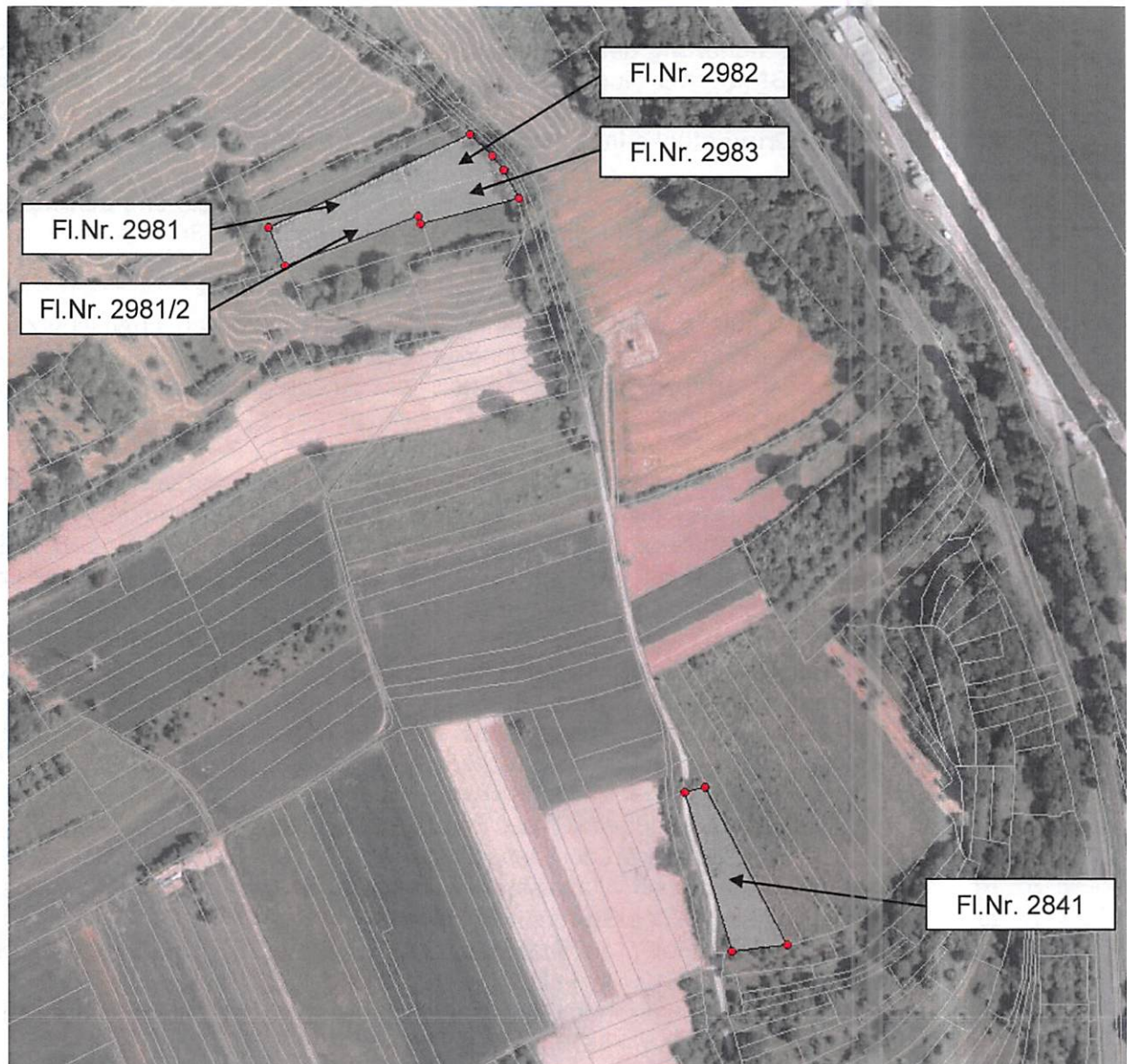
**Nach unseren Informationen hat die Grundstücke bereits erworben, es ist jedoch zur rechtlichen Sicherung des dauerhaften Zugriffs auf die Ausgleichsflächen gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, 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 (Wildäsungfläche) 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 Fl.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 Fl.Nr. 2841, Gemarkung Reistenhausen. Bei ausbleibendem Erfolg Wiederholung der Mahdgutübertragung.

Pflanzliste

Bäume:

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
	<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Salix alba</i>	Silberweide
	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher:

	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	<i>Comus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus chatartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### 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 sollte 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 , 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. : bezogen werden kann, sondern sich theoretisch auch andere Betriebe dort ansiedeln können, ist aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin ein eingeschränkte 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 Nachbarbetriebes ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zulässig.

#### **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.

#### **E) Brandschutz**

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

#### **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.

Mit freundlichen Grüßen

Krah  
Regierungsrat