

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 Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungsplanänderung „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

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 Großheubacher 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 Ne-

Hausadresse:
Brückenstraße 2
63897 Miltenberg

Unsere Öffnungszeiten:
Mo und Di 8 - 16 Uhr
Mittwoch 8 - 12 Uhr
Donnerstag 8 - 18 Uhr
Freitag 8 - 13 Uhr

Allgemeine Adressen:
Telefon: 09371 501-0
Telefax: 09371 501-79270

E-Mail: poststelle@lra-mil.de
<http://www.landkreis-miltenberg.de>

Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Kto.-Nr.: 620 001 834 (BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34
Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Kto.-Nr.: 9988 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88
Raiba Großostheim-Obernburg Kto.-Nr.: 10006 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06

SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL
SWIFT-BIC: GENODEF1MIL
SWIFT-BIC: GENODEF1OBE
Ust-IdNr.: DE 132115042

bengebäuden) 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 diese 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 Flächennutzungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Einheitliche Form von Bauleitplänen und Benennung der Rechtsgrundlagen

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist 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

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Naturpark Erschließungszone sowie die Überschwemmungsgrenze HQ₁₀₀ des Mains unter die Rubrik „nachrichtliche Übernahme“ fallen.

Naturpark Erschließungszone

In der Planlegende wird die Naturpark Erschließungszone als NP 2 erläutert. Im Planteil wird die Naturpark Erschließungszone hingegen gem. Ziffer 13.3 der Planzeichenverordnung dargestellt. Wir bitten daher die Planlegende an die Planzeichenverordnung anzupassen.

Maßstab

Zur besseren Lesbarkeit der Flächennutzungsplanänderung wird empfohlen, einen kleineren Maßstab zu verwenden.

Begründung und Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eine Begründung und einen Umweltbericht beizufügen. Eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht für beide Bauleitpläne ist nicht möglich. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann zwar das Parallelverfahren angewandt werden, dennoch handelt es sich um zwei eigenständig durchzuführende Verfahren, denen somit separate Begründungen/Umweltberichte beizufügen sind.

Wir bitten daher für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eine eigenständige Begründung/Umweltbericht vorzulegen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis, da nach der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können, wenn hinreichende konfliktvermeidende Maßnahmen durchgeführt werden.

Auf einem Teil der Baugrundstücken in Miltenberg befindet sich ein sehr hochwertiger Sandmagerasen, gemäß Art. 23 Abs. Nr. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) ein gesetzlich geschütztes Biotop mit den stark gefährdeten Sandgrasnelken, die mittels eines mehrmaligem Heudruschverfahren von Miltenberg auf eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Reistenhausen übertragen werden.

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 des Bundesnaturschutzgesetzes (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.

C) Immissionsschutz

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

D) Wasser- und Bodenschutz

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

E) Brandschutz

Eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

F) Gesundheitsamtliche Belange

Mit dem o.g. Vorhaben besteht entsprechend seinen Beschreibungen in den Planunterlagen Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Krah
Regierungsrat