



FPS • Eschersheimer Landstraße 25-27 • 60322 Frankfurt am Main

Stadt Miltenberg  
Engelplatz 69  
63897 Miltenberg

**vorab per Telefax: (0)9371-404-101**

**Dr. Olaf Dziallas**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Christopher Stapf**  
Rechtsanwalt

Eschersheimer Landstr. 25-27  
60322 Frankfurt am Main  
Gerichtsfach: 431

Unser Zeichen: 03307-17/61/gä  
Sekretariat: Frau Gärtner  
T +49 69 95957-215  
F +49 69 95957-155  
gaertner@fps-law.de  
www.fps-law.de

Frankfurt am Main, den 10.10.2017

**Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bachäcker I“  
(Stand: 29.08.2017)**

**Hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

**- Einwendungen gegen den offengelegten Bebauungsplanentwurf -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die

Großheubacher Straße 25, 63897 Miltenberg, mit der Wahrnehmung  
ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Auf uns lautende Vollmacht nebst Grundbuchauszug haben wir diesem Einwendungsschreiben als **Anlage E1** und **Anlage E2** beigelegt.

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 Stadt 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





**werbegebiet 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 Plangebiets 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 Schalleisungspegeln 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 Legende zum geänderten Bebauungsplans diesem Einwendungsschreiben als Anlage E5 beigefügt.

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 , 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 zur Lagerung, Filtration und Abfüllung des hauseligenen Bieres dienen, welches am derzeitigen Standort im Miltenberger „Schwarzviertel“ hergestellt wird. Nach den Ausführungen der 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 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 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 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 Großheubachter Straße über eine Wendeschleife an der Nordseite der Produktionshalle ein Erreichen aller Kfz- und Lkw-Stellplätze sowie der Verloaderampen 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 [redacted] 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 [redacted] 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 beigefügt.



## 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 denknötwendig 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/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, *BauGB-Kommentar*, 25. Auflage, Rn.141; *BVerwG*, Urteil vom 25.02.1988 – 4 C 32- u.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.

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 [redacted] Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (nachfolgend: **schalltechnische Untersuchung**), in der die schalltechnischen Auswirkungen des von der [redacted] geplanten Vorhabens untersucht und beurteilt werden.

Unabhängig von der Zweifelhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Wölfel (nachfolgend unter Ziff. I c) 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 ..... 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 ..... 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 ..... 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 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 Bebauungsplans** 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 realistischerechneterweise 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.

## **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 vom 19.07.2017 zugrunde liegenden 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 [redacted] und der Stadt Miltenberg 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.

### **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 gem. 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 beigelegt 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 Lärmmissionen 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.

#### **b. Fehlende Plausibilität der Annahmen**

Darüber hinaus gibt das der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegende 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 D 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.

#### **(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.

## **(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 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 Wölfel ermittelten Immissionswerten und bedürfen zumindest der Überprüfung durch eine weitere schalltechnische Untersuchung.

## **(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.

## **(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 schalltechnische 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.

#### **(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.

## **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 vorgeannten 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 des jeweiligen 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 in Auftrag gegebene schall-schutztechnische Untersuchung nichts. Wie bereits erläutert, setzen die in dieser Untersu-

chung aufgeführten Berechnungsergebnisse die tatsächliche und planungsrechtliche Absicherung genau des dort untersuchten Vorhaben 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.

### **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.

#### **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  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.

#### **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.

## 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 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 Schweinwerfer der antreffenden Pkw und Lkw auf das Grundstück unserer Mandanten gerichtet. Dasselbe gilt für die im Verkehrshof wendenden Lkw. Bauliche Anlagen im Zufahrtsbereich 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.

## **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.

### **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 Baumschienen 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.

## **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 Geltungsbe-

reichs 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.

## **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.

## 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 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 Bauungsplanentwurfs abzusehen und das Verfahren einzustellen.

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