

Landratsamt Miltenberg – Postfach 1560 – 63885 Miltenberg  
51-6102-BP-55-2018-1

Stadt Miltenberg  
Postfach 1740  
63887 Miltenberg

**Raumordnung und Bauleitplanung**

Ihr Ansprechpartner:

Zimmer  
Telefon: 09371 / [REDACTED]  
Fax: 09371 [REDACTED]  
[REDACTED]@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr  
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: 51/6102.039  
Ihre Nachricht vom: 31.10.2018

Unser Zeichen: 51-6102-BP-55-2018-1  
Miltenberg, den 03.12.2018

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit  
der Terminvereinbarung**



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze, Straßenverkehrsgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;  
Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ i.d.F. vom 25. Oktober 2018 durch die Stadt Miltenberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;  
Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: 3 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 Stadt Miltenberg hat im Jahr 2015 einen Investorendialog gestartet, um die Entwicklung der Flächen am ehemaligen Bahnhofsgelände im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ zu projektieren. Sieger des Wettbewerbes sind die ACTIV-Group, Schemmerhofen und die Kehrbaum Architekten AG, München.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in exponierter Lage am Main. Ziel der Planung ist, das Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen der Stadt Miltenberg in attraktiver Lage am Fluss zu erweitern. Zielgerichtet werden Einzelquartiere vorgestellt, die nutzungsbedingt nebeneinander stehen. Es entstehen ein Hotel mit Restaurant und großem Platzbereich und im

<b>Hausadresse:</b> Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	<b>Unsere Öffnungszeiten:</b> Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	<b>Allgemeine Adressen:</b> Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: 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	

Westen angrenzend barrierefreie Wohnquartiere mit Tiefgarage. Daran anschließend werden die projekttragenden Handelsbetriebe zum bestehenden EDEKA-Markt und dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude entlang der Einfallstraße angeordnet. Einzelne Baukubaturen werden in den Obergeschossen durch Dienstleistungen, ggfs. Praxen oder ergänzende Flächen für Gastronomie und Wohnen dem Ort entsprechend adäquat ausgebildet. Über eine gemeinsame Erschließungsstraße parallel zur Mainzer Straße werden die unterschiedlichen Stellplatz- bzw. Parkbereiche erschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat mit Beschluss vom 21. Februar 2018 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ beschlossen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf die vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird bewusst nicht verzichtet. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme bis spätestens 7 Dezember 2018 gebeten.

#### **A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

##### Allgemeines zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Kennzeichnend für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Unterlagen auch ein Vorhaben und Erschließungsplan beizufügen ist. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan muss das Vorhaben so konkret beschreiben, ähnlich wie ein Bauantrag, dass danach eine städtebaurechtliche Beurteilung möglich ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in zeichnerischer Form das konkret anstehende Bauvorhaben zu enthalten (Lage auf dem Baugrundstück, horizontale und vertikale Ausdehnung, Höhenlage).

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhaben- und Erschließungsplan **Bestandteil** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist damit eng an den Bebauungsplan gekoppelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher bei den einzelnen Verfahrensschritten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich sind, immer beizufügen. In der Regel handelt es sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan um **zwei Planwerke**, den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und um den Bebauungsplan. Ersterer ist Bestandteil des letzteren, obwohl er ein eigenes Planwerk darstellt. Erst wenn durch den Vorhaben- und Erschließungsplan die beabsichtigte individuelle Planung detailliert festgelegt wurde, kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen für dieses Projekt getroffen werden. Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen alle Festsetzungen hervorgehen, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind.

**Mit der o.g. Neuaufstellung/Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht derzeit noch kein Einverständnis.** Die vorgelegten Unterlagen entsprechen den o.g. Vorgaben bisher nicht, insbesondere dahingehend, dass aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung, die Abstandsflächen, die zulässigen Grundflächen, die Stellplatzfläche etc. für die jeweiligen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Wohnen) in den einzelnen Gebäudekomplexen nicht ausreichend definiert bzw. dargestellt sind. Auch die Erforderlichkeit der Planung in diesem Ausmaß und in dieser Verdichtung wird in der Begründung nicht ausreichend dargelegt. Eine abschließende Beurteilung/Stellungnahme ist aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht daher noch nicht möglich. Zu den vorgelegten Unterlagen kann daher im Folgenden nur zu offen-

sichtlichen Punkten Stellung genommen werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass für eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs weiter ausgearbeitete und bemaßte Vorhaben- und Erschließungspläne erforderlich sind und die Begründung entsprechend anzupassen ist, da erst anhand der ergänzten Pläne und Unterlagen die Vollständigkeit der einzelnen Festsetzungen geprüft werden kann.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens zwar nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO (nach § 9a BauGB erlassener Verordnung) gebunden ist, die Gemeinde jedoch dennoch die Festsetzungen im Bebauungsplan treffen muss, die für die Verwirklichung des Vorhabens benötigt werden. Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 6. Juni 2002 – 4 CN 4/01) wird ausgeführt, dass die BauNVO insoweit „**eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion**“ bildet, nämlich bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Aussagen des Gerichts beziehen sich unmittelbar auf Gebietsvorschriften sowie die Maßvorschriften der BauNVO.

#### Name/Bezeichnung des Bebauungsplanes

Im Anschreiben der Stadt Miltenberg vom 31. Oktober 2018 wird das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ gebeten. Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf, die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält jedoch die Bezeichnung „Wohnen am Fluss, Einkaufen in der Stadt“. Wir halten daher eine einheitliche Bezeichnung für erforderlich.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan vollständig neu überplant, sodass hier nicht mehr von einer Änderung gesprochen werden kann. Der Zusatz „als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße““ ist daher zu streichen.

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

Bei der Überarbeitung des Planentwurfes ist darauf zu achten, dass die Systematik der Festsetzungen (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 137, Nr. IV.5.3 ab Nr. 7 ebenfalls Aussagen über den Textteil und die Beschriftung eines Bebauungsplanes. 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)

#### Präambel

Die Präambel sollte nicht „versteckt“ als Hinweis (Ziffer 13, Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan) aufgenommen werden, sondern an den Anfang, vor die planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzt werden.

#### Ziele der Raumordnung

Der vorliegende Entwurf sieht eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen – Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Hotel – vor. Von dieser Maßnahme sind landesplanerische und regionalplanerische Belange tangiert. **Es wird daher zwingend für erforderlich gehalten die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde am Verfahren zu beteiligen und deren Stellungnahme zu beachten. Insbesondere Vorgaben zu Verkaufsflä-**

## **chenobergrenzen, Sortimentsbeschränkungen etc. sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.**

### Planteil

Der Planausschnitt des Bebauungsplanentwurfes ist aufgrund der überwiegend gleichen Darstellung von Grundstücksgrenzen, Maßlinien etc. sehr unübersichtlich. Die sehr einheitliche Darstellung – schwarze Linien, gleiche Strichstärken - macht den Plan sehr unübersichtlich und kaum lesbar.

Es ist zu prüfen, ob alle dargestellten bzw. übernommenen Angaben (z.B. ehemalige Hausnummern) erforderlich sind. Diese Angaben verwirren. Wichtige Angaben wie Baugrenzen sind wiederum deutlicher hervorzuheben.

Die Bemaßung der Baufelder ist in einer ohne Lupe lesbaren Schriftgröße vorzunehmen, ggf. ist der Maßstab des Bebauungsplanes anzupassen.

### Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des bereits vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine genaue Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder möglich und auch erforderlich. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in den Nutzungsschablonen anzugeben.

Da in den einzelnen Geschossen der jeweiligen Gebäude eine unterschiedliche Nutzungsart ermöglicht werden soll, ist diese Nutzung in den jeweiligen Etagen/Geschosse im Rahmen einer möglichen **Feinststeuerung** explizit festzusetzen.

### Baufelder

Die einzelnen Baufelder, wie sie in der Begründung auf Seite 19 erläutert werden, sind entsprechend im Bebauungsplan darzustellen, zu beschriften und im Textteil/Planlegende zu erläutern.

### Baugrenzen

Die Baugrenzen im Bereich „Allgemeines Wohnen“ sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan um die jeweiligen einzelnen Gebäude zu ziehen, da aufgrund der konkreten Planung die Standorte der Wohngebäude bekannt sind. Eine durchgezogene Baugrenze würde einen Spielraum für die Anordnung der Gebäude zulassen, den es in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan so nicht gibt.

### Gebäudehöhe

Die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe ist nicht zu empfehlen, denn bereits eine geringe Unterschreitung hätte die Erteilung einer Befreiung zur Folge. Die Festlegung einer Obergrenze und gegebenenfalls eine **zwingende** Geschossanzahl für die Bereiche, die die niedrigeren Bereiche überragen sollen, ist eine sinnvolle Steuerung/Festsetzung für die Regelung der zulässigen Bebauung.

### Grundflächenzahl

Die Festlegung, dass die GRZ durch Nebenanlagen und Erschließungsflächen bis 1,0 überschritten werden kann, ermöglicht theoretisch eine vollständige Versiegelung des Geländes. Die Obergrenze von 0,8 für Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO sollte hier dennoch eingehalten werden, auch wenn, wie bereits erwähnt, die Gemeinde nicht zwingend daran gebunden ist.

Wir verweisen an dieser Stelle nochmals auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 6. Juni 2002 – 4 CN 4/01) in dem ausgeführt wird, dass die BauNVO insoweit „**eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion**“ bildet, nämlich bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Aussagen des Gerichts beziehen sich unmittelbar auf Gebietsvorschriften sowie die Maßvorschriften der BauNVO.

Eine vollständige Versiegelung würde zudem den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes (Plannummer 08) zuwider laufen.

#### Abstandsflächen

Im Bebauungsplanentwurf sind keine Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen; dies ist insbesondere erforderlich, da aufgrund der dichten Bebauung die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht überall eingehalten werden können. Die Einhaltung der Abstandsflächen muss im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt bzw. nachgewiesen werden. Der Bebauungsplanentwurf und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind diesbezüglich zu überarbeiten.

Sollte für einzelne Bereiche eine Festsetzung der Abstandsflächen erforderlich sein, sind diese als Festsetzung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO per Maßzahl eindeutig anzugeben bzw. aufzunehmen.

Anstatt „Grenzanbau zulässig“ ist ein zwingender Grenzanbau sinnvoll, da damit auch die Abstandsflächen festgelegt sind bzw. nicht erforderlich sind.

#### Stellplätze

Die Anzahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Miltenberg erforderlichen Stellplätze sind entsprechend aller geplanten Nutzungen zu ermitteln und in die Begründung aufzunehmen und zu erläutern, um sicherzustellen, dass die vorgesehenen Flächen ausreichend ausgewiesen sind. Die Flächen für Stellplätze sind im Bebauungsplan darzustellen auszuweisen.

#### Leitungstrassen

Die dargestellten vorhandenen und geplanten Leitungstrassen sind mit Angaben zur Belegung zu benennen.

#### Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die zu erhaltenden Bäume, Grünflächen und die erforderliche Spielplatzfläche sind im Bebauungsplan ebenfalls darzustellen.

Der Standort der geplanten Heizzentrale für das Baugebiet ist darzustellen.

Der Standort einer eventuell erforderlichen Trafostation ist darzustellen.

#### Gebäudeabbruch

Für die Darstellung der abzubrechenden Gebäude ist – soweit überhaupt ein Gebäudeabbruch erforderlich ist – so zu wählen, dass diese zu erkennen sind. Empfohlen wird eine farbige Kennzeichnung.

#### Dachgestaltung

Es fehlen Angaben zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen. Diese sind, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, für die einzelnen Baukörper ebenfalls festzusetzen.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Die beigefügten, nicht vermaßten Vorhaben- und Erschließungspläne im Maßstab M1:1000 sind ungeeignet, das geplante Vorhaben zu beurteilen und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes abzugleichen.

In der Plannummer 01 (Vorhabenplan UG 1) ist keine Tiefgarage für das Hotel dargestellt. Dies stellt einen Widerspruch zur entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan dar, der in diesem Bereich Flächen für Tiefgaragen festsetzt. Dieser Widerspruch ist auszuräumen, d.h. die Plansätze sind aufeinander abzustimmen.

### Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablonen sind Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen und erläutern die im Planteil dargestellte zulässige Nutzung. Die Nutzungsschablonen sind daher unter die Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ zu fassen und aus den Hinweisen (Ziffer 12) zu entfernen.

### Nachrichtliche Übernahme

Die Bodendenkmälern, die Baudenkmäler sowie die Überschwemmungsgebiet-Grenze des Mains sind korrekt und vollständig als „nachrichtliche Übernahme“ im Bebauungsplanentwurf darzustellen und in der Planlegende zu erläutern. Für die Überschwemmungsgebiet-Grenze wird eine farbige Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung Ziffer 10.2 empfohlen; die Wahl einer Linie, die üblicherweise zur Darstellung der Baugrenze genutzt wird, führt zu Verwirrung.

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen. Diese Vorgaben sind in der Begründung auf Seite 15 und 16, unter Ziffer 3.3 erfüllt.

Wir halten es jedoch für erforderlich, auch im dargestellten Sondergebiet des Flächennutzungsplanes, mit einer Perlenschnur die wesentlichen Planbereiche (Einzelhandel, Hotel und die barrierefreien Wohnquartiere) voneinander zu trennen.

Im Berichtigungsvermerk zum Flächennutzungsplan ist der Ausfertigungsvermerk **vor** dem Rechtskraftvermerk zu platzieren. Mit dem Ausfertigungsvermerk wird dokumentiert und bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans bzw. Flächennutzungsplans mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates identisch ist und der Bauleitplan noch vor der öffentlichen Bekanntmachung als Satzung ausgefertigt wurde. Der Ausfertigungsvermerk muss daher vor dem Bekanntmachungsvermerk angebracht werden. Siehe hierzu auch die Planungshilfen für die Bauleitplanung p16/17, auf Seite 183, Ziffer 8.

Wir bitten die Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

## **B) Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht derzeit noch kein Einverständnis.

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ nach § 13a BauGB sowie die parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG sowie auch die Umweltprüfung entfallen. Der Artenschutz gilt unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt es zu vermeiden.

Laut vorliegender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durch das Fachbüro ÖAW wurden prüfungsrelevante besonders- und streng geschützte Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie, Arten nach Art 1 VO-RL) auf eine mögliche Betroffenheit hin untersucht. Aussagen zu Uhu und Wanderfalke fehlen. Beide Arten sind im angrenzenden SPA-Gebiet „Buntsandsteinfelsen am Main“ u.a. mit Brutplätzen nachgewiesen. Ob diese durch das Vorhaben gefährdet sind, gilt es mittels Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) zu prüfen.

Laut Planer (ÖAW) wurden im Geltungsbereich u.a. gesetzlich geschützten Biotopflächen nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG vorgefunden (Sandmagerrasen). In der Grünplanung sind diese Flächen durch eine Flächenneuzuordnung zu berücksichtigen (erforderliche Flächenfestsetzung B-Plan).

Unter folgenden Auflagen kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden:

1. Anfertigung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung bezüglich der Arten Uhu und Wanderfalke.
2. Flächenangabe der zu beseitigenden gesetzlich geschützten Biotopflächen in m<sup>2</sup>. Flächenneuzuordnung in der Grünplanung des Gebietes (Darstellung Planteil).
3. Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Übernahme dieser in der textlichen Festsetzung.

Die geforderten Angaben sind noch zu ergänzen bzw. zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass eine Zustimmung von Seiten des Naturschutzes zur Beseitigung dieser geschützten Biotope nur erfolgen kann, wenn ein entsprechender Ausgleich erfolgt. Kann kein Ausgleich erbracht werden, ist es erforderlich nachzuweisen, dass eine Beseitigung aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls erforderlich ist. Nur dann kann eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erteilt werden.

## **C) Immissionsschutz**

Von der Stadt Miltenberg wurde zu dem geplanten Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten von dem Ingenieurbüro Greiner vom 18. September 2018 vorgelegt.

Innerhalb des Plangebietes sind ein SO-Gebiet (für Handel, Dienstleistung, Wohnen), ein WA-Gebiet und ein SO-Gebiet (Hotel) vorgesehen (vgl. Übersichtsplan im Anhang A, Seite 2).

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie Miltenberg-Aschaffenburg bzw. Miltenberg-Walldürn. Im Südwesten verläuft die Mainzer Straße. Im Nordosten grenzt der Main mit Binnenschifffahrt und Anlegestellen an das Plangebiet an.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen zudem mehrere gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise ein Edeka-Markt, mischgebietstypische nicht wesentlich störende Nutzungen (Café,

Restaurant, Fahrschule, Kfz-Werkstatt, Discount-Reifen, usw.).

*Verkehrsgeräusche  
Bahnverkehr*

Für die Bahnstrecke Aschaffenburg – Miltenberg wurden 2016 von der DB Netz AG im Rahmen verschiedener Gutachten unterschiedlicher Gutachter folgende Prognosewerte vorgelegt:

Prognose 2025				Daten nach Schall03-2012									
Anzahl		Zugart-	v max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	2	GZ-V	90	8 A6	1	10-Z5	17	10-Z2	4	10-Z18	4	10-Z15	1
30	8	RV-VT	120	6 A8	2								
22	2	RV-VT	120	6 A8	3								
55	12	Summe beider Richtungen											

**Legende**

- Traktionsarten:**
- E = Bespannung mit E-Lok
  - V = Bespannung mit Diesellok
  - ET, - VT = Elektro- / Dieseltriebzug
- Zugarten:**
- RV = Regionalzug
  - GZ = Güterzug

Da alle Züge auf dieser Strecke über die Stahlbrücke fahren müssen, stellten diese Zugzahlen die Mindestanzahl dar. Hinzu kommen noch die Zugsbewegungen in Richtung Amorbach.

Die in dem schalltechnischen Gutachten vom 18. September 2018 genannten Zugzahlen sind aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar und sollten nochmals erläutert werden.

*Schiffsverkehr, Schiffsanlegestelle*

Die Schiffsanlegestellen befinden sich zum Teil unmittelbar an der Wohnbebauung des vorgesehenen „allgemeinen Wohngebietes“.

Aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass die Geräuschbelastung nachts aufgrund der **Geräuschemissionen der Bahnlinie sowie der Schifffahrt** fassadenweise fast dieselbe Größenordnung aufweist wie tagsüber.

Als Ergebnis der durchgeführten Berechnungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) in dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Auf der dem Main zugewandten Nordostseite betragen die Überschreitungen bei allen Wohnhäusern 10 bis 11 dB(A).

*Zu 1.7 „Immissionsschutz“ der Begründung (Nr. 1.7 ist doppelt in der Begründung)*

Wie oben ausgeführt sind für das neu vorgesehene „allgemeine Wohngebiet“ **die Geräuschemissionen der Bahnlinie sowie der Schifffahrt insbesondere auch der Anlegestellen** bestimmend. Die Immissionen der Mainzer Straße erzeugen auf der dem Main abgewandter Seite des neu vorgesehene „allgemeine Wohngebietes“ deutlich geringere Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte. Die Nr. 1.7 der Begründung sollte entsprechend geändert werden.

*Gewerbelärm  
Maximalpegel*

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) werden in dem schalltechnischen Gutachten zur Berücksichtigung der abfahrenden Gäste der Gastronomie weitere 12 Pkw-Bewegungen angesetzt. Für das Hotel mit 80 Betten sind 272 Pkw-Bewegungen tags und 14 in der lautes-



ten Nachtstunde zu berücksichtigen.

In den oben genannten Fällen ist auch das sogenannte Maximalpegelkriterium der TA Lärm zu berücksichtigen. Häufig sind bei Parkplätzen „einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen“ (LAFmax, vgl. Nr. 6.1 der TA Lärm) kritisch und auch Auslöser von Beschwerden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Türeenschlagen, dürfen nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) **und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sog. Maximalpegelkriterium).**

Um das Maximalpegelkriterium einhalten zu können ist zwischen dem kritischen Immissionsort in einem Mischgebiet und einem Pkw-Stellplatz der in der Nachtzeit (22.00 - 6.00) frequentiert wird - bei freier Schallausbreitung - ein Mindestabstand von ca. 15 m einzuhalten. Zu einem Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet ist sogar ein Mindestabstand von 28 m erforderlich.

Gemäß den schalltechnischen Gutachten, Seite 18 unten, können die erforderlichen Mindestabstände in Bezug auf die Lkw- und Pkw-Geräusche sowie die Geräusche, die bei der Be- und Entladung entstehen, tags und nachts eingehalten werden.

Die Stellplätze für die Gastronomie sind auf den Parkplätzen verbindlich so anzuordnen, dass die oben genannten Abstände auch tatsächlich eingehalten werden.

#### *Warenanlieferung*

**Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich, dass während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) keine Warenanlieferungen möglich sind.**

#### *Freisitz*

Warum werden nachts die Werte für einen leisen Gastgarten angesetzt. Wie soll dies sichergestellt werden?

*Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich die folgenden einzuhaltenden Schallschutzmaßnahmen:*

#### „Festsetzungen durch Planzeichen

Die Fassaden mit erhöhten Anforderungen an die Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 sind entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 7 zu kennzeichnen.

#### Festsetzungen durch Text

Es sind die folgenden gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile einzuhalten.

#### **Rot markierte Fassaden bzw. Baugrenzen**

Wohnräume, Schlafzimmer oder ähnlich:  $R'_{w, res} \geq 45$  dB

Büroräume oder ähnlich:  $R'_{w, res} \geq 35$  dB

#### **Blau markierte Fassaden bzw. Baugrenzen**

Wohnräume, Schlafzimmer oder ähnlich:  $R'_{w, res} \geq 40$  dB

Büroräume oder ähnlich:  $R'_{w, res} \geq 35$  dB

**Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftungsvorrichtung vorzusehen.**

#### Gewerbegeräusche:

- Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes (1) ist einzuhausen.  
Das Rolltor muss im geschlossenen Zustand ein bewertetes Schalldämm-Maß in Höhe von mindestens  $R'_w = 18$  dB aufweisen.
- Die Fahrwege der Parkplätze sind zu asphaltieren bzw. mit einem ebenen Pflasterbelag mit engen Fugenabständen zu versehen.
- Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes der haustechnischen Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
- **Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) ist keine Warenanlieferung möglich.**
- Während der Nachtzeit herrscht im Wesentlichen Betriebsruhe. Der Betrieb der Aggregate und eine geringe Nutzung des Parkplatzes (Abfahrt Gäste Restaurant) während der Nachtzeit sowie die Nutzung des Hotelparkplatzes durch Hotelgäste sind jedoch möglich.

Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle nachgewiesen wird.

#### **Hinweise durch Text**

*„Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218043 / 2 vom 18. September 2018 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten“.*

Für die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind, wie oben genannt, zahlreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, für die im schalltechnischen Gutachten entsprechende Formulierungsvorschläge gemacht werden.

Eine konkrete Umsetzung dieser erforderlichen Maßnahmen z.B. durch eine entsprechende Satzung, konkrete Festsetzungen usw. ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

**Dem Vorhaben kann aus der Sicht des Immissionsschutzes nur zugestimmt werden, wenn die konkrete Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird.** Es ist darzulegen, wie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Da an der vorgesehenen Wohnbebauung des vorgesehenen „allgemeinen Wohngebietes“ durch den Verkehrslärm an allen Gebäudeseiten die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (Anhang A, Seite 4 und Anhang A, Seite 7 des schalltechnischen Gutachtens) bzw. an der gesamten vorgesehenen Wohnbebauung 45 dB(A) überschritten werden (bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich), sollte für alle Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Belüftungsvorrichtung vorgesehen werden.

Das schalltechnische Gutachten ist Grundlage des Planvorhabens und des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, um die Orientierungswerte einhalten zu können.

#### **D) Bodenschutz**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 2986, 4190/3, 4190/4, 4190/7, 4190/11, 4190/12, 4190/16, 4190/17, 4190/24, 4190/25, 4190/26, 4190/40, 4190/43,

4190/44, 4190/45, 4190/51) sind zum Teil im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) verzeichnet.

Bei folgenden Fl.Nrn. ist eine Altlast bekannt und es erfolgte eine nutzungsorientierte Entlastung:

- **4190/45:** (ABuDIS 67600916)
- **2986:** (ABuDIS 67600760)
- **4190/12:** (ABuDIS 67600762)
- **4190/7:** (ABuDIS 67600762)
- **4190/4:** (ABuDIS 67600762)

Hierbei ist zu beachten, dass bei gleicher Nutzung das Verfahren als abgeschlossen gilt. Das heißt, eine Nutzungsänderung der vorgenannten Flurstücksnummern ohne weitere Zustimmung der Fachbehörden nicht zulässig ist.

Zu den Fl.Nrn. 4190/3, 4190/11, 4190/16, 4190/17, 4190/24, 4190/25, 4190/26, 4190/40, 4190/43, 4190/44, 4190/51 liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch auf den umliegenden Fl.Nrn. eine Altlast bekannt ist oder aber das Flurstück bereits aus dem Altlastenverdacht (nutzungsorientiert) entlassen wurde.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

**Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ grundsätzlich keine Bedenken. Die Baumaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Bodengutachter zu begleiten und zuvor mit den fachkundigen Stellen, unter anderem dem Bodenschutz und dem Wasserwirtschaftsamt, abzuklären. Durch die Planung mehrerer Tiefgaragen findet ein wesentlicher Eingriff in den Boden statt. Hierbei ist eine Beteiligung eines versierten Bodengutachters und die Beteiligung der jeweiligen Fachbehörden unabdingbar.**

## **E) Wasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt randlich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (VO des Landratsamtes Miltenberg vom 11. Juli 1994, Az. 35-645-01) und im 60-m-Bereich des Maines. Neue Bauleitplanung ist im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht zulässig (§ 78 Abs. 1 WHG). Da es sich um die Änderung einer bestehenden Bauleitplanung handelt, ist die vorliegende Planung nicht von diesem Verbot betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen im anlagengenehmigungspflichtigen Bereich des Mains (60-m-Linie) nur mit einer wasserrechtlichen Genehmi-

gung erfolgen darf (Art. 20 Abs. 1 BayWG). Hierfür fällt eine Gebühr i. H. v. 5 ‰ der Bausumme an.

Wir bitten daher folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*„In einem 60-m-Streifen entlang des Mains gilt für jegliche bauliche Anlage die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG.“*

Gleichzeitig bitten wir darum, den Bereich in den Plänen mit einer Linie zu markieren.

Weitere wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. Im Übrigen ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

## **F) Straßenverkehrsrecht**

Nach Einsicht des Planentwurfs bestehen von Seiten der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mainzer Straße“ als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Miltenberg.

Die Empfehlung in Punkt 5.1 der Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden, sofern sich dieser Bereich auf den Verkehr der St 2310 negativ auswirkt.

### **5.1. Verkehr**

BIT Ingenieure haben eine Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben durchgeführt. Grundlage dazu bildet eine 24h-Verkehrszählung vom 12.07.2018.

Die im Bebauungsplan Mainzer Straße zulässigen Nutzungen Einzelhandel, Wohnen und Hotel induzieren insgesamt 3.691 neue Kfz-Fahrten pro Werktag. Dieser Verkehr verteilt sich auf die verschiedenen Zufahrten des Planungsgebiets.

Die Schleppkurvenuntersuchung ergab, dass die geplante Anlieferungsfläche des Lebensmittelmarkts Netto groß genug bemessen ist, um von einem Sattelzug ohne Überfahren der Fahrbahnränder und mit einem gewissen Sicherheitsabstand befahren zu werden. Der Sattelzug muss beim Zurücksetzen rangieren. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ladestelle und aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, die Schleppkurven nochmals detailliert in der Ausführungsplanung zu untersuchen.

## **G) Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht verweisen wir auf die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13. November 2018, AZ: P-2018-4947-1\_S2 und vom 22. November 2018, AZ: P-2018-4947-1\_S3, mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung. Insbesondere sind die in diesen Stellungnahmen genannten Bodendenkmäler sowie die Baudenkmäler als „Nachrichtliche Übernahme“ im Bebauungsplan darzustellen und in der Planlegende zu erläutern. Ferner ist noch folgender Zusatz als „Nachrichtliche Übernahme“ aufzunehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, d.h. im Bereich der bekannten Bodendenkmäler, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Die genannten Bedenken im Hinblick auf das künftige städtebauliche Erscheinungsbild und der geplanten Höhenentwicklung sowie der zu erwartenden Fassadengestaltung im Umgriff auf die benachbarten Baudenkmäler werden von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde ebenfalls geteilt. Die Errichtung von Freiräumen für Sichtachsen und Blickbeziehungen zu den Baudenkmalern sind deshalb zu gewährleisten. Auch ein Farb-, Material- und Fassadenkonzept ist noch zu entwickeln und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **H) Brandschutz**

Im Baugebiet sind alle 300 Meter Hydranten notwendig. Es ist insgesamt eine Löschwasserversorgung von 3.200 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden mit einem Mindestdruck von 1,5 bar sicherzustellen. Sollte die Menge nicht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden, kann alternativ eine Versorgung aus dem Main erfolgen, sofern diese ganzjährig sichergestellt ist und entsprechende geringe Saughöhen bis maximal drei Meter realisiert werden können bzw. Rohrleitungen vorhanden sind.

In Miltenberg ist nur eine Drehleiter DLK12-4 vorhanden. In der vorliegenden Planung werden massive Wandhöhen von 14 Metern bis 25 Metern errichtet. Es sind bis zu 6-geschossige Gebäude geplant. Der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen, da eine Rettung über Drehleitern oder Leitern der Feuerwehr derzeit nicht gewährleistet ist.

Die nächste Drehleiter in diesem Bereich steht bei der Feuerwehr Kleinheubach, es besteht keine interkommunale Vereinbarung zur Nutzung dieser Drehleiter.

Für die Feuerwehren sind Flächen vorzusehen gemäß dem Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr“, dabei ist der Ausbau für 18 Tonnen Gesamtgewicht bei zwei Achsen auszulegen. Die Achslast beträgt max. 10 Tonnen. Eventuell sind im weiteren Verfahren Aufstellflächen für Drehleitern notwendig.

Die Aufstellflächen für Drehleitern werden auch gebraucht, um geringe Gebäudeabstände durch Maßnahmen der Feuerwehr zu schützen, dass ein Feuerübersprung nicht erfolgt. Soll der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, so muss jeder Nutzungsabschnitt an mindestens einem Fenster in Rettungs Fensterqualität erreicht werden. Die Anleiterbarkeit darf durch Bäume und Ähnliches nicht behindert werden.

Weitere Festlegungen können im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## **I) Gesundheitsamtliche Belange**

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

Trinkwasserschutzgebiete sind nach den Antragsunterlagen von dieser Maßnahme nicht betroffen. Sonstige von Seiten des Gesundheitsamtes zu vertretende Belange werden aktuell nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
srat