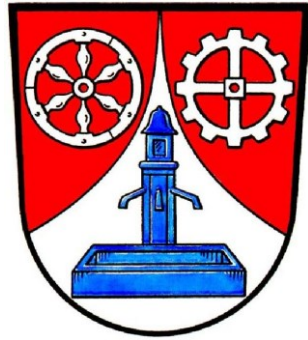


MARKT WEILBACH
LANDKREIS MILTENBERG



BEBAUUNGSPLAN
" ALTE SCHMIEDE "

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB

BEARBEITET:

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG

**MARKT WEILBACH
LANDKREIS MILTENBERG
BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE "
BEGRÜNDUNG**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung**
 - 2. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 4. Verfahrensschritte und vorbereitende Bauleitplanung**
 - 5. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 6. Entfernungen**
 - 7. Derzeitige Nutzung des Geländes**
 - 8. Geplante bauliche Nutzung**
 - 9. Erschließung**
 - 10. Kenndaten der Planung**
 - 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-
Ausgleichsberechnung**
 - 12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 13. Einwirkungen aus Verkehrslärm und Erschütterungen**
 - 14. Berichtigung Flächennutzungsplan**
 - 15. Verwirklichung des Vorhabens**
-
- | | |
|-----------------|--|
| Anlage 1 | spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) |
| Anlage 2 | Schallimmissionsprognose Verkehrslärm |
| Anlage 3 | Erschütterungsgutachten |
| Anlage 4 | Darstellung der Ausgleichsflächen |

MARKT WEILBACH BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE"

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße, im Bereich des Bahnübergangs, sowie des Bauhofes wurden viele Jahre als Wohn- und Lagerflächen genutzt. Eine geschotterte Zufahrt zum Wohnheim der Arbeiterwohlfahrt besteht ebenfalls seit dem Umbau des Gebäudes.

Nach Aufgabe der Lager- und Wohnnutzung im Jahr 2007 wurde das bestehende Gebäude 2009 abgerissen, die freien Flächen werden seither intensiv als Weidefläche genutzt.

Der Markt Weilbach hat vor ca. 10 Jahren das Baugebiet "Hartungsaue" erschlossen, in dem kostengünstige, kleine Baugrundstücke für Familien vorgesehen waren.

Da diese Grundstücke schnell bebaut waren und noch weiterhin Bedarf an kleinen Wohnbaugrundstücken bestand, kam der Gemeinderat Weilbach zur Entscheidung, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der angrenzenden Mischgebietsbebauung wurde beschlossen, auch die freien Grundstücke als Mischgebiet festzulegen, auch um eventuellen Kleingewerbetreibenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

In den Geltungsbereich werden weiterhin die bestehende Bebauung an der Hauptstraße, die bestehende Bebauung am Wirtschaftsweg (Haus-Nr. 6) sowie die Flächen des Bauhofes, des Vereinsheimes des Carnevalclubs Weilbach und des BRK-Heimes mit den angrenzenden Parkflächen aufgenommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan "Alte Schmiede" hat folgende Ziele:

- Ausweisung von Mischgebietsflächen
- Regelung der Verkehrserschließung
- Regelung der Bebauung der einzelnen Flächen
- Regelung der Ver- und Entsorgung

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Gemeinde- und Privateigentum.

4. Verfahrensschritte und vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Schmiede" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Dies wird möglich, da

- der Geltungsbereich weniger als 20.000 m² beinhaltet
- der Großteil des Geltungsbereiches über Grundstücke mit bestehender Mischgebietsbebauung erstreckt
- die freien Flächen bereits als Wohn- und Lagerflächen genutzt wurden, die vor vier Jahren aufgegeben wurde
- der zu bebauende Bereich unmittelbar zwischen der bestehenden Bebauung der Hauptstraße und der des Bauhofes, bzw. des BRK-Heimes liegt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet, dies ist entsprechend in der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes mitzuteilen.

Da der Bebauungsplan "Alte Schmiede" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird lediglich berichtigt, dies wird in Pkt. 14 der Begründung dargelegt.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes " Alte Schmiede " liegt am westlichen Ortsrand des Marktes Weilbach an der Kreisstraße MIL 6 sowie der Bahnlinie Miltenberg - Seckach.

5.1 Lage

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Kreisstraße MIL 6
im Osten	durch die Bahnlinie "Miltenberg-Seckach"
im Süden	durch Gartenflächen sowie den Mühlbach
im Westen	durch Grünflächen und weitere Ortsrandbebauung

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Weilbach:
6, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 20, 945/2, 945/3, 945/4, 945/5

sowie Teilbereiche aus Flur Nrn.: 877/2, 934, 944, 945, 967

5.2 Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,12 ha.

5.3 Beschaffenheit

Das Gelände verläuft eben, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 143,00 m ü. NN.

6. Entfernungen

Die Entfernung des geplanten Gebietes "Alte Schmiede" beträgt

zur Ortsmitte Weilbach	ca. 270 m
zum Bahnhof Weilbach	ca. 120 m
zum Kindergarten	ca. 230 m
zur Grundschule/Sporthalle	ca. 290 m
zum überörtlichen Verkehr	direkt über die Kreisstraße MIL 6 und B 469

7. Derzeitige Nutzung des Geländes

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschiedlich genutzt.

Bereich MI 1:

Der nördliche Teilbereich MI 1 entlang der Hauptstraße (Kreisstraße MIL 6) ist bereits bebaut und wird zu privaten Wohnzwecken genutzt.

Auf dem südlichen Teilbereich MI 1, entlang der Bahnlinie Miltenberg-Seckach, befindet sich der gemeindliche Bauhof, ein Vereinsheim des Carnevalvereins Weilbach sowie das BRK-Heim. Dieses wird zur Zeit als Lager des Bayerischen Roten Kreuz genutzt.

Bereich MI 2:

Die Flächen liegen seit dem Abbruch des Wohngebäudes sowie der Aufgabe der Lagernutzung brach. Teilbereiche werden als Weidefläche genutzt.

Angrenzend an den bestehenden Wirtschaftsweg befindet sich im südlichen Teilbereich ein bestehendes Wohngebäude.

8. Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baufenster wird wie folgt festgelegt:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten, die gem. § 6 BauNVO zulässig und ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereich MI 1:

- Grundflächenzahl 0,6

- Geschossflächenzahl 1,2

Bereich MI 2:

- Grundflächenzahl 0,5

- Geschossflächenzahl 0,8

- Höhe der baulichen Anlagen

Bereich MI 1:

- max. Wandhöhe 5,50 m (Bereich Bauhof, Vereinsheim und BRK-Heim)
- max. Wandhöhe 6,0 m (Bereich Wohnheim)
- max. Wandhöhe 8,0 m (Bereich best. Bebauung entlang der Hauptstraße)

Bereich MI 2:

- max. Wandhöhe 4,70 m

- Zahl der Vollgeschosse

Bereich MI 1:

- | | |
|--|--------|
| Teilfläche Wohnheim, Bauhof, Vereinsheim und BRK-Heim | max. 2 |
| Teilfläche bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße | max. 3 |

- | | |
|---------------|--------|
| Bereich MI 2: | max. 2 |
|---------------|--------|

8.3 Bauweise

- offene Bauweise

8.4 weitere Festsetzungen

- Dachneigung 0° bis 45°
- öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Von der Kreisstraße MIL 6, vor dem Bahnübergang, führt eine Erschließungsstraße zu den bestehenden Vereinsgebäuden sowie zum bestehenden Bauhof.

Ein ausgebauter Wirtschaftsweg erschließt das bestehende Grundstück Haus Nr. 6 sowie die angrenzenden privaten Gärten.

Dieser Wirtschaftsweg wird in einer Breite von 4,20 m bis zum Ende der Erschließung ausgebaut. Die bestehende Zufahrt zum Wohnheim wird auf 4,0 m verbreitert.

Zur Erschließung des Grundstückes Nr. 2 wird eine Zufahrt von der bestehenden Erschließungsstraße aus vorgesehen.

9.2 Elektrische Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. E.ON Bayern AG.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das Netz des Marktes Weilbach sichergestellt.

9.4 Abwasser- und Abfallbeseitigung

Das Abwasser soll im Trennsystem abgeleitet werden.

Hierzu werden getrennte Entwässerungsleitungen für Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgesehen.

Das Abwasser wird dem bestehenden Sammler des Abwasserzweckverbandes Main-Mud zugeleitet, das Oberflächenwasser wird dem Mühlbach zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Miltenberg.

10. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Bruttofläche Bebauungsplan	1,12 ha	100 %
Verkehrsflächen öffentlich	0,22 ha	20 %
bestehende Bebauung	0,52 ha	46,5 %
neue Bauflächen innerhalb der Baugrenzen	0,25 ha	22 %
Grünflächen privat	0,10 ha	9 %
Grünfläche öffentlich	0,03 ha	2,5 %

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ausgleichsberechnung

11.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes " Alte Schmiede " werden neue Bauflächen geschaffen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die weitgehend in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

11.2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen stellen sich wie folgt dar:

- intensiv genutzte Weideflächen
- bestehende asphaltierte Erschließungsstraße
- bestehender asphaltierter Wirtschaftsweg
- bestehender geschotterter Zufahrtsweg
- bestehende Bebauung

11.3 Bewertung der einzelnen Flächen

Im Rahmen eines Scoring-Termines mit den beteiligten Fachbehörden im Landratsamt Miltenberg wurde vereinbart, dass die bereits bebauten Flächen nicht in die Berechnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung einfließen.

Dies ergibt sich aus § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt war.

Somit gehen lediglich die neu auszuweisenden Bauflächen sowie die geplante Erschließungsstraße in die Berechnung ein.

Die Gesamtfläche beträgt somit:

- neue Bauflächen innerhalb der Baugrenzen		0,25 ha
- Verkehrsflächen öffentlich	0,22 ha	
hiervon bereits versiegelt	0,19 ha	0,03 ha

auszugleichende Fläche		0,28 ha

11.3.1 Intensiv genutzte Weideflächen (Brachflächen)

Die zu bebauende Brachfläche wird seit der Aufgabe der Lagernutzung intensiv als Weidefläche genutzt. Nichtbeweidete Flächen werden regelmäßig gemäht. Die Randbereiche sind durch Schottereintrag und Befahren sehr stark beeinträchtigt.

In der " Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " werden bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren Brachflächen und intensiv genutzte Flächen in Kategorie I eingruppiert.

Der sich aus dem Typ A, hoher Versiegelungsgrad, ergebende Kompensationsfaktor liegt bei 0,3 bis 0,6.

In der Bewertung des Ausgangszustandes in Anhang Teil A, wird die Brachfläche in Liste 1a in der Spalte " oberer Wert " gefunden.

Somit wären die berechneten Weideflächen mit dem Faktor 0,6 zu multiplizieren.

11.4 Berechnung der Ausgleichsflächen

Lt. Berechnung aus Pkt. 12.4 ergibt sich folgende Ausgleichsfläche

$$0,28 \text{ ha} \times 0,6 = 0,168 \text{ ha}$$

Um den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Alte Schmiede" auszugleichen, sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,168 ha nachzuweisen.

11.5 Festlegung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

11.5.1 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches können keine Ausgleichsflächen festgelegt werden.

11.5.2 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches / Waldflächen

Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt:

Fl.Nr. 958, entlang des Mühlbaches

Hier werden die bestehenden Fichten am Bachrand entfernt und die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes vorgesehen.

Die Wiesenfläche wird zur Staudenflur, nasse Standorte (Mädesüßflur), entwickelt, in dem die Fläche nur noch alle zwei Jahre gemäht werden darf.

Dies wird durch die bachnahe Pflanzung von heimischem Gehölz (Erle, Esche und Weide) unterstützt.

Die Fläche geht mit ihrer gesamten Größe in die Ausgleichsberechnung ein.

Fl.Nr.: 958, Größe 386 m²

Erforderliche Ausgleichsfläche: 0,168 ha

abzgl. Fl.Nr.: 958 0,038 ha

verbleibende Ausgleichsflächen 0,130 ha

Die verbleibenden Ausgleichsflächen von 0,13 ha werden auf Flächen des Ökokontos des Marktes Weilbach nachgewiesen.

Ökokonto des Marktes Weilbach:

Der Markt Weilbach hat mit der Forstbehörde folgende Flurnummern von Waldflächen für das kommunale Ökokonto eingestellt:

FINr. 1474/0 Teilfläche von 1.300 m² = 0,130 ha

Flur Nr. 1474/0 Ausgleichsfläche „Alte Schmiede“



11.5.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß " Eingriffsregelung in der Bauleitplanung " sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden.

12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Da durch die Ausweisung von Bauflächen möglicherweise Arten betroffen sind, die nach nationalem oder europäischem Recht zu schützen sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.

Diese liegt als Anlage 2 der Begründung bei.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird in Form einer worst case Betrachtung ermittelt in wie weit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände geschaffen werden und wie sich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten darstellen.

12.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

12.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Die saP stellt fest, dass

es während des Eingriffs zur Störung auf der gesamten Fläche und ihrer Umgebung kommt. Durch das Abstellen von Maschinen und die Lagerung von Baumaterialien kann es zu zeitweiligen oder dauerhaften Beeinträchtigungen kommen. Baulärm kann dazu führen, dass Vogelarten den Eingriffsbereich und angrenzende Flächen meiden.

Baubedingte Auswirkungen auf die nachtaktive Fledermausfauna sind nicht zu erwarten.

Eine zusätzliche Barrierewirkung aufgrund der Bauarbeiten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen potentieller Zauneidechsenvorkommen sind nicht auszuschließen.

12.1.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Hier wird in der saP festgestellt, dass

durch das Vorhaben zusätzliche Flächen dauerhaft versiegelt werden und als Lebensraum verloren gehen.

Es ist jedoch nicht mit einer zusätzlichen Zerschneidungs- oder Barrierewirkung zu rechnen, da nur bereits bestehende Verkehrsflächen verändert werden. Es werden keine Strukturen zerstört, die als Leitlinien dienen können.

12.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hier wird festgestellt, dass

aufgrund der Eingriffe mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Durch die geplante Wohnbebauung ist mit der Zunahme der Haustierdichte zu rechnen, wodurch potentielle Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie über das Ausmaß hinaus beeinträchtigt werden.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenartendes Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Maßnahmen durchzuführen, die auch im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sind:

- Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen
- Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches werden in den Grünstreifen am Parkplatz südlich des BRK-Heimes (Fl.Nr.: 877/2) 4 Steinhaufen als Versteckmöglichkeiten für potentielle Zauneidechsenvorkommen angelegt

Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

12.3 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gemäß saP ist innerhalb des Eingriffsbereiches ein Vorkommen von Pflanzenarten der FFH-Richtlinie aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen auszuschließen.

Als gering eingestuft werden können die Auswirkungen der Maßnahme auf die möglicherweise im Gebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten, da aufgrund der fehlenden Quartierstandorte und der Strukturarmut kein attraktiver Lebensraum vorgefunden wird.

Ein potentielles Vorkommen der Zauneidechse ist lediglich in den südlichen Randbereichen möglich. Um hier die Risiken zu minimieren, sind die o.g. Maßnahmen (4 Steinhaufen als Rückzugsflächen) durchzuführen.

Beeinträchtigungen für streng geschützte Falterarten sind aufgrund der fehlenden Fraßpflanzen auszuschließen.

Auch für alle weiteren Tiergruppen der FFH-Richtlinie werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Somit liegen, bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

12.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Auch hier kommt die saP zum Ergebnis, dass die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf im Einwirkungsbereich vorhandene Brutvogelarten als nicht erheblich einzustufen sind.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben.

12.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

Die Ausweisung des B-Planes "Alte Schmiede" ist für Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich potentiell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

13. Einwirkungen aus Verkehrslärm und Erschütterungen

13.1 Immissionen aus Verkehrslärm

Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Bahnlinie Miltenberg-Seckach und im Norden an die Kreisstraße MIL 6. In ca. 130 m Entfernung verläuft westlich hiervon die Bundesstraße B 469.

Aufgrund dieser Konstellation wurde eine Schallimmissionsprognose für Verkehrslärm in Auftrag gegeben, in der geprüft werden sollte, in wie weit Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Emittenten auf das Baugebiet einwirken.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die auf die Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen halten im Wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete ein. Nur während der Nacht sind an der bestehenden Bebauung im Nahbereich der Kreisstraße MIL 6 Überschreitungen bis max. 2 dB(A) zu erwarten. An den neuen Baugrundstücken sind auch nachts keine Überschreitungen zu erwarten.

Zur Sicherung des Schallimmissionsschutzes im Nahbereich der Kreisstraße sind bei neuen Bauvorhaben bauliche Maßnahmen (Anordnung von Schlafräumen auf der dem Schall abgewandten Gebädefassade bzw. Einplanen von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Diese Anforderung wurde auch in den textlichen Festsetzungen des B-Planes eingefügt.

13.2 Beeinträchtigungen aus Erschütterungen

Aufgrund der Nähe der Bahnlinie Miltenberg-Seckach wurde ein Erschütterungsgutachten beauftragt.

Hierzu fanden Messungen im direkten Umfeld der Gleise bzw. im Bereich der geplanten Bebauung statt.

Das Erschütterungsgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Erschütterungen sind - gemessen am geringen Abstand der Bahnlinie - sehr gering. Nur wenige der messtechnisch erfassten Zugvorbeifahrten liefern Werte, die gemäß DIN 4150-2, Absatz 3.6 zur Beurteilung herangezogen werden. Dabei sind diese Werte bereits mit Überhöhungsfaktoren zur Berücksichtigung des Gebäudeverhaltens versehen.

Auch die Werte des sekundären Luftschalls sind außerordentlich gering. Die Beurteilungspegel erfüllen sogar die im Vergleich zum " Leitfaden ..." der DB deutlich strengeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 35 dB(A) am Tag und 25 dB(A) in der Nacht.

Die Ergebnisse sind trotz der geringen Entfernung zum Gleiskörper sehr günstig. Das entspricht auch dem subjektiven Eindruck, die Erschütterungen sind kaum spürbar. Wir führen das auf folgende Fakten zurück: - die vergleichsweise geringe Geschwindigkeit im Einzugsbereich des Bahnhofes, - die vergleichsweise leichten Regionalbahntriebwagen, - das Fehlen schnell durchfahrender, schwerer Güterzüge, die oft ausgeschlagene Radsätze besitzen.

Maßnahmen zur Minderung der Erschütterungen und des sekundären Luftschalls sind aus Sicht des Normenwerkes nicht erforderlich.

Es wird trotzdem aufmerksam gemacht, dass trotz aller Einhaltung aller Norm-Anforderungen immer noch Erschütterungen zu spüren sein können und ein sekundärer Luftschall nie ganz auszuschalten ist.

Sofern einer Beeinträchtigung durch die künftigen Nutzung dieser Bahnstrecke durch Güterzüge vorgebeugt werden soll, wird empfohlen, für Neubauten die Kellergeschosse als steife Kästen aus Stahlbetonscheiben auszubilden und Stahlbetondecken vorzuschreiben.

Diese Textpassage wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

14. Berichtigung Flächennutzungsplan

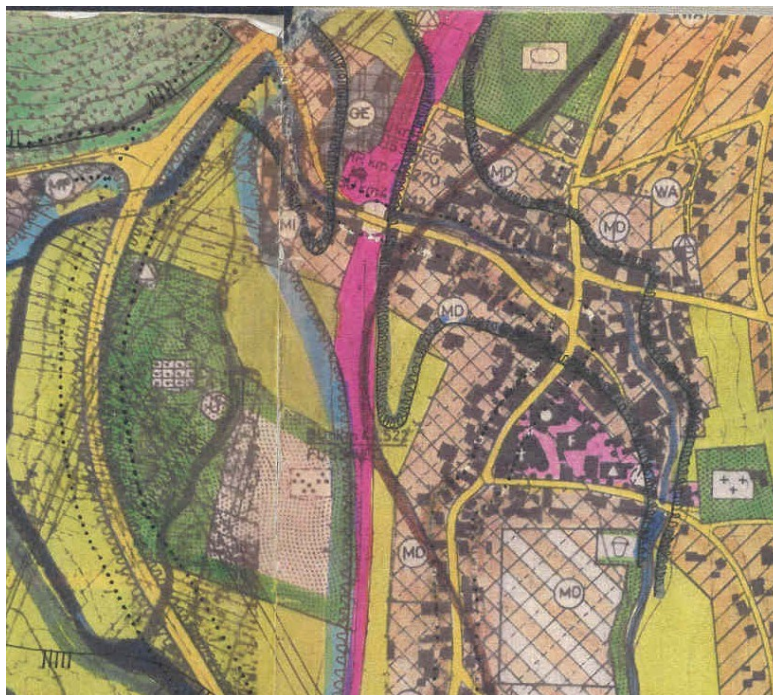
Der Bebauungsplan "Alte Schmiede" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Da einzelne Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer veränderten Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zugeführt werden, muss dieser im relevanten Bereich geändert werden.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sieht hierfür nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vor, sondern bietet die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu berichtigen.

Diese Berichtigung kann in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt werden, jedoch muss nach dem Satzungsbeschluss eine separate Veröffentlichung dieser Berichtigung erfolgen.

14.1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan "Vorher"

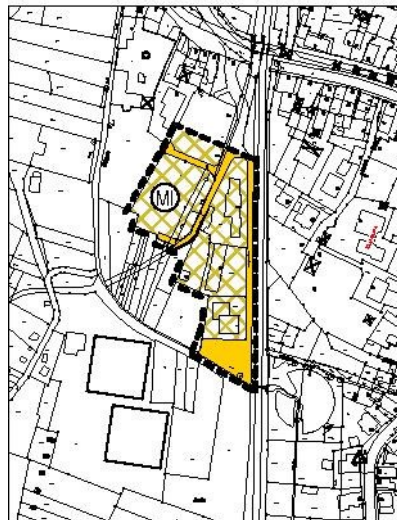


Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung "Alte Schmiede" als Mischgebietsflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Innerhalb der als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche, entlang der Bahnlinie, wurden bereits Gebäude errichtet (Bauhof, Carnevalverein sowie BRK-Heim). Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes fand jedoch nicht statt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung werden diese Flächen nun in den Geltungsbereich aufgenommen und können entsprechend im Flächennutzungsplan berichtigt werden.

14.2 Berichtigter Flächennutzungsplan "Nachher"



Im berichtigten Flächennutzungsplan wurde der Bereich gekennzeichnet, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Schmiede" verändert wurde, bzw. bereits bestand.

Die vorher als landwirtschaftliche Flächen festgelegten Bereiche werden in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Die Änderung der Flächen im Flächennutzungsplan ist städtebaulich vertretbar, da die geänderten Bereiche an die bestehenden Mischgebietsflächen angrenzen und Teilbereiche schon bebaut waren.

15. Verwirklichung des Vorhabens

Sobald die formelle Planreife besteht, möchten die ersten Bauinteressenten bereits mit den Baumaßnahmen beginnen.

Aufgestellt:

Miltenberg, den 19.04.2011

Miltenberg, den 07.06.2011

Miltenberg, den 05.10.2022

Weilbach, den 19.04.2011

Weilbach, den 07.06.2011

Weilbach, den 05.10.2022

Ingenieurbüro

Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62

63897 Miltenberg

Tel.: 09371/7066-67

FAX: 09371/7068

e-mail: info@ibemil.de

.....
Robin Haseler, 1. Bürgermeister