



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

125/2022/2

|               |              |        |            |
|---------------|--------------|--------|------------|
| Federführung: | Bauamt       | Datum: | 27.09.2022 |
| Bearbeiter:   | Marion Debes | EAPL:  | 6102-03.12 |

| Beratungsfolge           | Termin     | Behandlung |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 04.10.2022 | öffentlich |

### **Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.12, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Empfehlungen ergänzt.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt:

01. Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Untere Naturschutzbehörde,
05. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
07. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,
08. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

01. Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,
02. Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
03. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
04. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamt,
05. Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,
06. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

#### **01. Staatliches Bauamt**

***Stellungnahme vom 08.08.2022***

Zur Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Lediglich bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugrenze und überbaubaren Grundstücksfläche halten wir eine Ergänzung für erforderlich. Nach dem vorgelegten Entwurf dürfen außerhalb der Baugrenze verfahrensfreie Bauvorhaben und Stellplätze errichtet werden.

Wir bitten Sie, dies wie folgt zu ergänzen:

„Stellplätze und verfahrensfreie Vorhaben sind so anzuordnen, dass die notwendigen Sichtflächen an der Kreisstraße frei bleiben.“ (Rechtsgrundlage: Art. 24 BayStrWG).

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Stellplätze und verfahrensfreie Vorhaben so anzuordnen sind, dass die notwendigen Sichtflächen an der Kreisstraße frei bleiben, wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **02. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**

### **Stellungnahme vom 08.08.2022**

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal

D-6-6020-0149: „Vicus der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen Mittelalters.“

Ausmaße, Belegungsdichte und Erhaltungszustand des o.g. Bodendenkmals sind noch nicht abschließend erforscht. Siedlungen der römischen Kaiserzeit können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen und weit über die bisher bekannte Denkmalfäche hinausreichen. Die heutige Römerstraße und Großwaldstädter Straße folgen außerdem dem Verlauf einer Altstraße, die aufgrund der Lagebeziehung zu dem Straßennetz des nahen Vicus' und Einzelfunden nahe der Straße (z.B. wenige Meter nördlich des Planungsgebietes ein römischer Einhenkelkrug) wohl bereits in der römischen Kaiserzeit genutzt bzw. angelegt wurde. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen – vor allem in der Nähe von zeitgleichen Siedlungen – mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einer topografisch äußerst siedlungsgünstigen Terrassenlage am Westufer des Mains, sodass aus den genannten Gründen, wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung, der Lage an einer Fernstraße der römischen Kaiserzeit und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmal\\_pflegethemen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal_pflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung

eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_uberplanung\\_bodendenkmaler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

### **Stellungnahme vom 23.08.2022**

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

#### Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert wurde.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan „Westlicher Ortsrand Teil 1“ setzt für den Änderungsbereich WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans setzt nun für einen kleinen Teilbereich Mischgebiet fest. Der Begründung ist zu entnehmen, dass der bestehende gastronomische Betrieb (Römerstraße 7) durch das geplante Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden soll. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes wird in § 6 Abs. 1 BauNVO dahingehend definiert, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Dabei ist auch auf eine quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu achten. Tatsächlich werden sich weitere gewerbliche Nutzungen nicht ansiedeln (können). Es besteht vorliegend daher Grund zu der Annahme, dass es sich um einen Fall handelt, der von der Rechtsprechung

gemeinhin als „Etikettenschwindel“ bezeichnet wird. Um einen „Etikettenschwindel“ handelt es sich demnach, wenn eine bestimmte Festsetzung im Bebauungsplan nur gewählt wird, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept einzuhalten, obgleich die Gemeinde andere städtebauliche Absichten hegt (Urteil OVG Niedersachsen vom 24.04.2002, AZ: 1K1948/00).

Grundsätzlich ist der Betrieb der (bestehenden) Pizzeria auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich.

Die Festsetzung ist daher zu überdenken.

### ***Beschlussempfehlung***

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert.

### **Art der baulichen Nutzung**

In Allgemeinen Wohngebieten sind nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen. Um zu vermeiden, dass die Umwidmung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu einer Einschränkung des Gastronomiebetrieb führt, da Auswärtige als Gäste nicht zugelassen werden, wird an der Einstufung Mischgebiet festgehalten.

## **04. Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz**

### ***Stellungnahme vom 23.08.2022***

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung sofern noch Folgendes beachtet wird:

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG wäre über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu entscheiden, welche sich im Wesentlichen aus § 1a, 135a und 200a BauGB ergeben, zu entscheiden. Gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend entfällt bei einem beschleunigten Verfahren die Verpflichtung zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleich gestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird diese Prüfung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung genannt, einschlägig sind die §§ 44 bis 47 des BNatSchG. Für zulässige Vorhaben gelten eingeschränkte Verbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Auf den Anwesen besteht die Absicht auf Fl. Nrn. 7000/62 und 6987 je ein weiteres Gebäude zu errichten. Der Zeitpunkt der Realisierung kann jedoch nicht exakt benannt werden. Gemäß Begründung zur Änderung des Bebauungsplans (Punkt 3.1) hat eine Bestandsaufnahme im Frühjahr 2022 ergeben, dass nur sehr wenige größere Bäume auf den Anwesen stehen, die als Lebensraum für geschützte Arten dienen könnten.

Eine Überprüfung dieser Bäume sowie der zu bebauenden Flächen hinsichtlich besonders geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG sollte zeitnah vor Baubeginn erfolgen. Um Festlegungen hinsichtlich der Baufeldfreimachung und ggf. gezielten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen ist vor Durchführung der konkreten Bauvorhaben dann eine fachkundige Person zu beauftragen, die die zu bebauende Fläche

und die zu fällenden Bäume hinsichtlich Vorkommen und Lebensstätten besonders geschützter Arten überprüft. Dem wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Miltenberg zugestimmt.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wie in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 BNatSchG auftreten, entsprechende grundsätzlich gültige Formulierungen aufzunehmen. Die Formulierung unter Punkt 4.4 in den Festsetzungen des B-Plans ist folgendermaßen anzupassen:

„4.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

4.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10.-28.02., zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

4.4.2 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.4.3 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

#### Ergebnis:

Unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen kann eine naturschutzfachliche Zustimmung zu o.g. Vorhaben, einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplans, erteilt werden.

1. In die Festsetzungen des B-Plans sind, wie in der Begründung zur B-Plan-Änderung vorgeschlagen, zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG oder § 39 Abs. 5 BNatSchG auftreten, entsprechende Formulierungen aufzunehmen. Die Formulierung unter Punkt 4.4 in den Festsetzungen des B-Plans ist folgendermaßen anzupassen:

4.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

4.4.1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10.-28.02., zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

4.4.2 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.4.3 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hinzukontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. Im Rahmen der Realisierung der geplanten Bauvorhaben ist die Betroffenheit des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, insbesondere potentielle Lebensstätten an möglicherweise zu fällenden Gehölzen, durch eine fachkundige Person zu prüfen. Spektrum um Umfang hinsichtlich der Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die oben aufgeführten Anpassungen zu den textlichen Festsetzungen werden übernommen.

## **05. Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz**

### **Stellungnahme vom 23.08.2022**

Gemäß Luftbild und einer Ortseinsicht befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze des gastronomischen Betriebes auf dem Grundstück Flur-Nr. 6978 ein Freisitz, an welchen ein neues Baufeld auf dem Grundstück 7000/62 anschließen soll. Die bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 7000/62 ist weiter als das geplante Baufeld von dem genannten Freisitz entfernt.

Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass sich zwischen dem Biergarten und dem geplanten Baufeld eine ca. 3 m hohe Sandsteinmauer befindet, welche ein Teil des Biergartenlärms abschirmt.

Um auch in den oberen Stockwerken die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten zu können, ist aus der Sicht des Lärmschutzes das Baufeld mindestens 10 m nach Westen zu verschieben.

### **Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Verschieben des Wohngebäudes in die rückwärtig gelegenen Gärten ist nicht zielführend, da die zusammenhängenden Grünflächen erhalten werden sollen.

Nach einem Telefonat mit dem Immissionsschutz können die immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung an den Freisitz ausgelöst werden könnten, auch dadurch ausgeräumt werden, dass der Grundriss der Wohnbebauung so gestaltet wird, dass in Richtung Freisitz nur nicht schützenswerte Räume angeordnet werden.

Alternativ können auch Wohn- und Schlafräume zu dieser Seite angeordnet werden, wenn zur seitlichen Fassade ein weiteres Fenster zum Lüften angeordnet wird oder zu dieser Seite nur nicht offenbare Fenster eingebaut werden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen:

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur Räume ohne Schlaffunktion oder ohne offenbare Fenster zulässig. Wird davon abgewichen, sind die Aufenthaltsräume durch eine geeignete Abschirmung zu schützen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu führen.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---