

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker“

Änderung bzw. Ergänzung für den Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie

(Grundstücke Fl.Nrn. 4200/1, 4200/2, 4200/5, 4200/6, 4200/7, 4200/8, 4200/9, 4200/10, 4200/11, 4200/12, 4200/13, 4200/14, 4200/22, 4200/23 Gemarkung Miltenberg)

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass der Planung

In den letzten Jahren hat sich aufgrund mehrerer Anfragen der Gewerbetreibenden gezeigt, dass ein Bedarf auf eine Vergrößerung der Grundstücke auf die rückwärtigen Grundstücksteile besteht. Der im Bebauungsplan eingetragene Weg sowie der Grünstreifen im betroffenen Bereich sind nicht vorhanden und werden nicht mehr benötigt. Es wurden bereits etliche Befreiungen bezüglich der Baugrenzen und Grünstreifen erteilt. Aufgrund einer konkret vorgelegten Bauvoranfrage eines Gewerbetreibenden wurde das Änderungsverfahren eingeleitet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Stellungnahmen der Behörden und Bürger

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Biotop sind nicht betroffen.

Für die durch die Änderung wegfallenden Grünflächen erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes eine Berechnung zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durch das Ingenieurbüro Eilbacher. Demnach werden die erforderlichen Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ökokonto Fl.Nr. 369 Gemarkung Wenseldorf abgebucht.

Grundsätzlich gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin. Ausdrücklich wird in der Legende darauf hingewiesen, dass erforderliche Rodungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen.

Das Heranrücken der Baugrenzen an den landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber des Bahnboogens wirft keine Bedenken auf. Die Bauwilligen werden auf eventuell zeitweise auftretende Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch die Tierhaltung hingewiesen.

In der Legende des Änderungsplanes werden schützenswerte Räume wie Büroflächen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Erweiterungsflächen ausgeschlossen. Damit wird den immissionsschutzrechtlichen Bedenken Rechnung getragen. Unproblematisch sind reine gewerblich genutzte Bereiche, wie Produktionsgebäude u.ä.

Die Vorlage eines Erschütterungs-Messgutachtens im Hinblick auf die vorhandene Bahnlinie im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist nicht erforderlich und zweckmäßig, weil eine Analyse ohne Kenntnis des konkret beabsichtigten Bauvorhabens und dessen konstruktiver Details allenfalls ungenaue Erkenntnisse bringen würde. In der Legende wird den Bauherren daher die Erstellung eines Gutachtens zu Erschütterungen und Luftschall empfohlen.

Auf eine Neubewertung der ehemaligen Deponie hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Wasser und des Pfades Boden-Mensch kann verzichtet werden. Die Bauherren werden im konkreten Antragsverfahren darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Zuge der Bebauung des Ablagerungsbereiches abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen sind, eine Umlagerung des Deponiematerials zu vermeiden ist und – sollten größere Bodeneingriffe im Bereich des Deponiekörpers vorgenommen werden – zur Beweissicherung eine freiwillige Beprobung der Grundwassermessstelle auf dem Gelände in Betracht gezogen werden könnte.

Hinweise bezüglich der Bahnlinie und des Denkmalschutzes wurden in die Legende eingetragen.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet kaum Erweiterungsmöglichkeiten gibt, können Vergrößerungen der Gewerbeflächen nur durch die Ausweitung der Baugrenzen auf die angrenzende Fläche Richtung Bahnlinie ermöglicht werden.

Stadt Miltenberg, 18.11.2013



B i e b e r
1. Bürgermeister

