

Anregungen der TÖB und Bürger sowie Entscheidungen Bauausschuss hierzu

Anlage zu TOP 3 Bauausschuss 11.11.13

**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)**

**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
**vom 04.10.-04.11.2013 und**  
**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	Entscheidungsvorschlag der Verwaltung, Stand 05.11.13 / Beschluss im Bauausschuss am 11.11.13
<p><b><u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.10.2013:</u></b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.13 keine Einwände.</p> <p>Auf eine Neubewertung der im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes vorhandenen ehemaligen Deponie „Im Bruch / Laurentiusstraße“ kann hinsichtlich des Pfades Boden-Wasser verzichtet werden, soweit es auf dem Gelände bei einer „unsensiblen“ Nutzung bleibt und keine großen Eingriffe in den Deponiekörper erfolgen. Bei Erdarbeiten im Zuge der Bebauung des Ablagerungsbereiches sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen. Eine Umlagerung des Deponiematerials ist zu vermeiden. Sollten größere Bodeneingriffe im Bereich des Deponiekörpers vorgenommen werden, könnte zur Beweissicherung eine freiwillige Beprobung der Grundwassermessstelle auf dem Gelände in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Erdarbeiten, zur Umlagerung sowie Beprobung werden im konkreten Bauantragsverfahren durch die Stadt bzw. die Baugenehmigungsbehörde an die Bauherren weitergegeben.</p>
<p><b><u>Kabel Deutschland GmbH, eMail vom 29.10.2013:</u></b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.</p>	<p>Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits zur ersten Beteiligung mit eMail vom 03.07.13 vorgelegt. Der hierzu ergangene Beschluss vom 30.07.13 wird bekräftigt: „Wird zur Kenntnis genommen. Keine Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung im Rahmen eventueller Bauanträge.“</p>

<p><b><u>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 23.10.2013:</u></b></p> <p>Bezüglich der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Furchhäcker“ für den Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.07.13, Az.: 62121-621pt/004-2317#087, die weiterhin Gültigkeit hat und auch entsprechend zu berücksichtigen ist.</p> <p>Weitergehende Hinweise oder Einwendungen sind von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes nicht gegeben.</p> <p>Wortlaut der Stellungnahme vom 04.07.13: „Gegen die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken, wenn der in der Begründung unter dem Absatz E) auf Seite 3 mit 9-12 m angegebene Abstand zur Bahnlinie auch weiterhin eingehalten wird.“</p> <p>Bei den weiterführenden Planungen wird empfohlen, die Deutsche Bahn AG als Nachbar des beplanten Areals, der Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen. Ansprechpartner: DB Services Immobilien GmbH, NL Süd, Nürnberg.“</p>	<p>Der zur Stellungnahme vom 04.07.13 ergangene Beschluss vom 30.07.13 wird bekräftigt:</p> <p>„Wird zur Kenntnis genommen.“</p> <p>„Die DB Services Immobilien GmbH wurde und wird weiterhin als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.“</p>
<p><b><u>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, NL München, Schreiben vom 22.10.2013:</u></b> (Bahnstrecke Nr. 5223, Miltenberg-Schneeberg, km 37,39 bis 37,79)</p> <p>Der Bebauungsplanänderung wird unter nachfolgend genannten Hinweisen bzw. Forderungen zugestimmt:</p> <p>Flurstück 4200/14 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der DB AG belastet. Um an die Bahnanlagen zu kommen, benötigt die Deutsche Bahn AG auf dem Flurstück 4200/1 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Flurstücke 4190 und 4192 (sh. eMail vom 29.08.13).</p> <p>Die Stellungnahme TÖB-MÜ-13-4878 vom 10.06.13 und der Nachtrag vom 05.08.13 behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingabestelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstr. 12, 80339 München.</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits in den Sitzungen des Bauausschusses am 30.07.13 und am 09.09.13 behandelt und entschieden.</p> <p>Insbesondere wurde unter Berücksichtigung des angesprochenen eMails vom 29.08.13 eine Entscheidung zu den gewünschten Geh- und Fahrrechten getroffen (sh. Anlage zu TOP 3 des Protokolls vom 30.07.13 sowie TOP 2 im Protokoll vom 09.09.13).</p> <p>Eine Änderung dieser Beschlüsse wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Wird selbstverständlich beachtet.</p>

**Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 25.10.2013:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker“ in der Fassung der Änderung 1 vom 22.04.1987 ist seit 18.09.1987 rechtskräftig. Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Bauzeile zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg ist bereits durchgehend bebaut. Dabei wurden etliche Befreiungen bezüglich der Baugrenzen und Grünstreifen erteilt. Hinter den Baugrundstücken befindet sich das städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 4200/1. In der Vergangenheit wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern mehrfach der Wunsch geäußert, dieses Grundstück zu erwerben oder zu pachten.

Aktuell liegt eine Bauvoranfrage des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 4200/14 zur Erweiterung der bestehenden Produktionshalle vor. Die Prüfung der Voranfrage hat ergeben, dass eine Genehmigung des Antrags ausschließlich im Wege einer Bebauungsplanänderung möglich ist.

**A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch folgende Punkte beachtet werden:

Der Rodungszeitpunkt „Erforderliche Rodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen“ kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden, sondern nur unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen werden.

**B) Natur- und Landschaftsschutz**

**1. Pflanzstreifen**

Der vorgeschlagene ca. 5-6 m breite Pflanzstreifen am Übergang zur freien Landschaft kann aufgrund der Einlassungen der Deutschen Bahn aus Gründen der Betriebssicherheit dort nicht realisiert werden.

Da im Zuge der Überplanung des Geländes auch Flächen in Anspruch genommen werden, die nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auszugleichen sind, wurde die entsprechende Berechnung durch das Planungsbüro durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Fläche von insgesamt 1.676 m<sup>2</sup> auszugleichen ist; dieser Ausgleich soll auf Flächen des Ökokontos der Stadt Miltenberg (Fl.Nr. 368 Wensdorf) erfolgen. Hiermit besteht naturschutzfachlich Einverständnis.

Wird beachtet. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung, die keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht.

Wird zur Kenntnis genommen.

## 2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur sog. „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ wird im Umweltbericht (S. 4) ausgeführt: „Da die Flächen eine untergeordnete Rolle für das Schutzgut Arten und Lebensräume spielen und keine streng geschützten Arten erwartet werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht durchgeführt“.

Wir weisen darauf hin, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung grundsätzlich immer durchzuführen ist. Jedoch ist bei der Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine saP durchgeführt wird, auch das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat, ist eine saP entbehrlich. § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine rechtsfehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn die abwägungsrelevanten Belange bekannt sind. Weder das Bauplanungs- noch das Naturschutzrecht zwingen die Gemeinden dazu, in eigener Verantwortung die Anforderungen des „vorhabenbezogenen und europarechtlichen Artenschutzes“ abschließend und vollumfänglich zu ermitteln und zu bewerten. Es ist vielmehr nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Unter diesem Hintergrund ist die oben zitierte Aussage zur saP aus dem Umweltbericht nicht ausreichend.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann nach Durchsicht vorhandener naturschutzfachlicher Kartierungen festgestellt werden, dass sich keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten ergeben. Im Übrigen wird dem Tötungsverbot durch die verbindliche Vorgabe bestimmter zulässiger Zeiten für Gehölzrodungen (Oktober bis Februar) Rechnung getragen.

Die oben zitierte Passage ist daher abzuwandeln. Textvorschlag für die Begründung: „Die Belange des Naturschutzes werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblicher Weise berührt. Es liegen keine Hinweise auf europarechtlich geschützte Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet vor. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch die überschaubare Größe des Plangebietes keine negativen Entwicklungen zu erwarten sind.“

Wird beachtet und in der Begründung neu formuliert. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung, die keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich macht.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Betroffenheit der geschützten Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Eine vorhabensbedingte Zerstörung von potenziellen Lebensräumen von nicht gemeinschaftlich geschützten, nach BNatSchG streng geschützten Arten im Gebiet (i.S.d. § 15 Abs. 5 BNatSchG) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“.

### **C) Immissionsschutz**

Bezüglich der von der Bahnlinie verursachten Erschütterungen und von der Bahnlinie verursachten Schallimmissionen wurden in der Stellungnahme des Immissionsschutzes Anregungen und Bedenken geäußert. Die Anregungen und Bedenken werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt. U.a. wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass im Bereich zwischen bestehender Baugrenze und neuer (nördlicher) Baugrenze schützenswerte Räume wie Büroflächen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

Weiterhin wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan folgender Text mit aufgenommen: „Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Luftschall: Falls Gebäude näher als 40-50 m am nächsten Gleis einer Bahnlinie vorgesehen sind, ist gemäß Bayer. Landesamt für Umweltschutz auch der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall (vgl. DIN 4150, BI 2 und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten. In derartigen Fällen wird dem Bauherren empfohlen, anhand entsprechender Gutachten (Erschütterungsmessung mit Messgeräten nach der Norm DIN 45669, Teil 1 und dem Messverfahren gemäß den Normen DIN 45669, Teil 1 und dem Messverfahren gemäß den Normen DIN 45669, Teil 2/3 bzw. in der Neufassung Teil 2 – Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und Teil 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls) ermitteln zu lassen, ob und ggf. welche konkreten Maßnahmen zur Verringerung der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls durchzuführen sind (z.B. Maßnahmen bei der Gebäudegründung und der Gebäudekonstruktion).“

Dies erscheint im Rahmen der Abwägung aus fachlicher Sicht als ausreichend. Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>D) Wasser- und Bodenschutz</b>          Die Erweiterung des Gewerbegebietes muss nicht zu einer Neubewertung der nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassenen Altdeponie „Laurentiusstraße / Im Bruch“ führen. Die Altdeponie war mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 16.11.2004, Nr. 43-176, aufgrund der unsensiblen Nutzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbe- und Industrieflächen nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. An dieser Form der Nutzung wird durch die geplante Hallenerweiterung nichts verändert, so dass eine Neubewertung entbehrlich ist. Wir bitten aber zu beachten, dass bei Erdaushubarbeiten abfallrechtliche Belange betroffen sein können.</p> <p>Weitere wasserrechtliche Belange sind offensichtlich nicht betroffen. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 15.10.13 zu beachten.</p> <p><b>E) Gesundheitsamtliche Belange</b>          Mit der geplanten Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Furchäcker“ besteht Einverständnis.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Sh. Ausführungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p><b><u>Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 01.10.2013:</u></b></p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen. Vom Standpunkt des aktiven Brandschutzes werden zu dem vorliegenden Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes folgende Forderungen für notwendig erachtet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.</li> <li>2. Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.</li> <li>3. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) W 331 (Hydrantenrichtlinien) W 313 (Richtlinien für den Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in</li> </ol>	<p>Nachdem die Kreisbrandinspektion zur ersten Beteiligung keinerlei Einwendungen erhoben hatte, wurde mit eMail vom 04.10.13 nachgefragt, ob sich seither neue Erkenntnisse ergeben haben, die zu der nun vorliegenden umfangreichen Stellungnahme geführt haben, oder ob es sich ggf. teilweise nur um allgemeine Feststellungen handelt, die aber auf das konkrete Änderungsverfahren nicht zutreffen.</p> <p>Dabei wurde darauf hingewiesen, dass das betroffene Gebiet bereits vollständig bebaut ist und mit der Änderung lediglich die Baugrenzen Richtung Bahnlinie verschoben werden. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist über die Trinkwasserversorgung mit 1.600 l/min. gesichert (lt. Berechnung EMB + Büro BaurConsult, Plan vom 09.02.11). Zusätzlich besteht noch, allerdings in ca. 400 m Entfernung, der Behälter am Krankenhaus mit 200 m³.</p> <p>Mit eMail vom 04.10.13 erklärte die KBI daraufhin, dass seit dem 01.07.2013 eine neue Rechtsgrundlage vorliegt, die die Städte und Gemeinden bezüglich der Löschwasserversorgung wesentlich stärker in die Verantwortung nimmt. Bei den restlichen Punkten werde davon ausgegangen, dass diese erfüllt sind, da sie seit Jahren Standard sind.</p>
---	--

Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen) W 311 (Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele).

4. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standorte mit Nennweite 80 vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. Bei der Hydrantenauswahl ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten wird. An Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. entsprechende Betriebe, brandgefährdete Objekte, größere Gebäude u.ä.) sollten bevorzugt Überflurhydranten vorgesehen werden.
5. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m<sup>3</sup> einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von ca. 200 m
6. Die notwendige Löschwasserversorgung wird auf mind. 1.600 l/min festgelegt, eine Bestätigung der EMB über die Einhaltung liegt derzeit nicht vor.
7. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.
8. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung und der dadurch aufwachsenden Risiken des bebauten Stadtgebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.
9. Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
10. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb

Die Ausführungen unter den Punkten 1-4 und 7-8 werden aufgrund dieser Aussage lediglich zur Kenntnis genommen.

Bei den Punkten 9 und 10 handelt es sich um keine Angelegenheiten der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung im Rahmen eventueller Bauanträge.

Die Punkte 5 und 6 sind erfüllt, da die Löschwasserversorgung für das Gebiet über die Trinkwasserversorgung mit 1.600 l/min. gesichert ist (lt. Berechnung EMB + Büro BaurConsult, Plan vom 09.02.11). Zusätzlich besteht noch, allerdings in ca. 400 m Entfernung, der Behälter am Krankenhaus mit 200 m<sup>3</sup>.

der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. Dies ist derzeit mit der Vorhaltung einer DLK 12/9 bis 11 m Geschossdeckenhöhe der Fall.

**Ein Eigentümer von Grundstücken jenseits der Bahn, Schreiben vom 09.09.2013, 09.10.2013 und 15.10.2013:**

(alle Schreiben sind wörtlich wiedergegeben)

**Schreiben vom 09.10.13:**

Einspruch wegen u.a. Abstandsreduzierung um ca. 18 m, Zerstörung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Biotop-Flächen mit alten Baumbestand, Vereinbarungsbruch etc.

Hiermit halten und erneuern wir nach wie vor, alle unsere Einsprüche, Einwände, Beschwerden einschl. vom 10.06.13 und 09.09.13 zum Baugebiet Furchäcker aufrecht, Begründung u.a.:

- 1) Ohne ausreichendes Hintergrundwissen ist m.E. jede objektive Beurteilung weder vom Stadtrat noch von Behörden definitiv möglich zum Beispiel: Im Bebauungsplan Furchäcker I war und ist kein Weg vorgesehen. Beweis: Bebauungsgrenze ohne Weg (wozu auch ???).
- 2) Aus Achtung und Erhaltung der Schöpfung, der Umwelt und Landschaft, als auch Abstandsflächen zu unseren seit über 140 Jahre bestehenden Tierhaltungsbetrieb Bezug Schreiben vom 06.03.10, 10.06.13 u.a. hat der ehem. 1. Bgm der Stadt Herr Anton Vogel (Reg.Dir. am Landratsamt) mit dem Stadtrat Miltenberg beschlossen, diesen natürlichen Baumgürtel zu erhalten und zu schützen, was auch seither eingehalten wurde.
- 3) Aus Profitsucht, Lust und Laune, Willkür etc. soll dieser Baumgürtel auf ewig zerstört werden nach Wunschtraum der Stadtverwaltung, was m.E. ein Umweltverbrechen ist. Beweis: a) National und International hat Natur- und Landschaftsschutz Priorität, ausgenommen bei der Stadtverwaltung Miltenberg, für mich ein mehr als nur seltsames Umweltverständnis als Fremdenverkehrsstadt „Churfranken“.
- 4) Eine 60 jhg. Eiche hat ca. 15.000 m<sup>2</sup> Blattfläche und filtert ca. 36.000 m<sup>3</sup> Luft am Tag und speichert gut 3.500 kg CO<sup>2</sup> im Jahr etc. etc. mehr. Müssten Menschen diese Leistung erbringen, wäre es unbezahlbar. Etwa 50 solcher Bäume sind bedroht früher oder später, wenn nicht der Stadtrat und verantwortungsbewusste Behörden einen Riegel vorschieben und diese Naturzerstörung für immer untersagen. Jeder Politiker, jede Behörde, Amt oder Verband, der nicht gegen diese Naturschändung ist, gehört m.E. an den

Zunächst ist anzumerken, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker“ in der Fassung der Änderung 1 vom 22.04.1987 seit 18.09.1987 rechtskräftig ist und daher zum damaligen Aufstellungs- und Änderungsverfahren keine Entscheidungen mehr zu treffen sind. Der ursprüngliche Plan vom 03.07.1984 wurde mit Bescheid vom 12.11.1984 seitens der Regierung von Unterfranken genehmigt.

Bei der erwähnten Streitsache um die Fl.Nr. 4227 handelt es sich vermutlich um eine Grundstücksangelegenheit im Zuge der Umlegung aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Furchäcker“. Mit der jetzigen Änderungsplanung kann diese Angelegenheit jedoch nicht in Zusammenhang gebracht werden.

Das jetzige Änderungsverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, was eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB beinhaltet, also die Möglichkeit für Jedermann zur Einsichtnahme und Äußerung bietet.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB muss nicht mittels eines Erörterungstermines durchgeführt werden. Ein konkretes Verfahren ist zu § 3 Abs.1 BauGB nicht festgelegt. In diesem Falle wurde kein Anhörungstermin, sondern eine öffentliche Auslegung des ersten Planentwurfes vorgenommen. Dies ist bei Bebauungsplan-Änderungsverfahren seit Jahren übliche Praxis. Anhörungstermine werden z.B. bei Aufstellungsverfahren für neue Bebauungspläne durchgeführt. Da es sich hier jedoch nur um eine Änderung eines bereits bestehenden Planes handelt, wurde die öffentliche Auslegung gewählt.

Der Anlass für das Änderungsverfahren ist in der Begründung zur Planänderung – die ebenfalls für Jedermann einsehbar ist – dargestellt (sh. Anlage zur Einladung zur Sitzung des Bauausschusses vom 11.11.13). Es hat sich, wie in der Begründung erläutert, in den letzten Jahren aufgrund mehrerer Anfragen der Gewerbetreibenden gezeigt, dass ein Bedarf auf eine Vergrößerung der Grundstücke nach hinten besteht. Aufgrund der konkret vorgelegten



Pranger gestellt, zur Rechenschaft gezogen und mit den schärfsten Sanktionen bestraft. Da alles andere den Anstrengungen und Bemühungen von Naturschutzbund (Nabu) und Bund für Umwelt und Naturschutzbund Deutschland (BUND) dem gesunden Menschenverstand, sowie allen Renaturierungsmaßnahmen widersprechen würde.

- 5) Zwischen 1967 und 1971 hat die Stadt Miltenberg bereits ein Großteil dieser Biotop-Fläche Furchäcker auf Ewig zerstört, Beweis alte Flurkarten und Augenschein, für eine offene wilde 7 Tage a 24 Stunden oft brennende Abfall-Deponie, mit fatalen Folgen für die Umwelt, zum Beispiel durch Zerstörung aller Nist-Futter-Brutplätze für viele Fasanen, Rebhühner, Niederwild, Vögel, Bienen, Schmetterlinge, Frösche, Eidechsen, Blindschleichen etc. etc. mehr. Es kann und darf nicht sein, dass im Jahr 2013 dieses Restbiotop zerstört wird, egal unter welchen Vorwand oder Vorspiegelung falscher Tatsachen, Täuschungen oder Verschweigungen aller Art.
- 6) Miltenberg hat m.E. genügend Nachkriegs Bau-Fremdkörper, die zum Glück von Bäumen verdeckt werden, wie z.Bsp. der entgegen den Bauvorgaben Hallen-Hochbau Pallentin, welche wie die ehem. Firma Tankbau H. Bauer Miltenberg-Nord, unter teilweise zermürenden Lärm, Behälter etc. baut. Ohne den Baumgürtel wäre nicht nur das Landschaftsbild restlos zerstört, sondern auch der Schall und Immission Schutz.
- 7) Viele Städte wären froh und dankbar einen solchen Baumgürtel zu besitzen, warum möchte die Stadt diesen vernichten ??? es gibt keinen zu rechtfertigenden Grund dafür. Es ist m.E. ein Hohn Wenschdorf zum Ausgleich anzubieten für die Zerstörung in Miltenberg West. Es geht um die Erhaltung in Miltenberg West und nicht um Wenschdorf, Berlin oder München. Spätestens zur Wahl 2014 werden die Bürger in Miltenberg auf die Barrikaden gehen gegen eine Zerstörung und Bürgerverdummung, im Volksmund Verarschung genannt.

Anmerkung: Zuhörer bei Stadtratssitzungen verstehen kaum was der Stadtrat bespricht was bekannt ist, warum erfolgt keine Abhilfe ???

Der Grüngürtel gegenüber den Bahnbogen Furchäcker, gehört nicht der Stadt Miltenberg, sondern unser Eigentum mit Christbaumkultur, Obst- und Laubgehölzen, unmittelbar dahinter ist die Großtierhaltung. Beweis: Grundbuchamt, Augenschein.

Schreiben vom 15.10.13:

Aufgrund der fehlenden Informationen ab 1980 im ausgelegten Bebauungsplan vom 04.10.13 bis 04.11.13 möchte ich unseren Einspruch vom 09.10.13 ergänzen und hinterfragen.

Bauvoranfrage bzw. nun des Bauantrages des Eigentümers der Fl.Nr. 4200/14 (Im Bruch 2 / Laurentiusstr. 39) wurde das Änderungsverfahren schließlich eingeleitet.

Dabei wird keine Zerstörung der Landschaft im geschilderten Umfang vorgenommen. Insbesondere sind keine Biotopflächen berührt. In der Begründung ist entsprechend der Vorschriften des BauGB ein Umweltbericht mit Umweltprüfung enthalten, der sich mit den Auswirkungen der Ausweitung der Baugrenzen Richtung Bahnlinie auseinandersetzt. Dabei wurde das Gelände vor Ort besichtigt. Der Ersatz der errechneten ausgleichenden Flächen über das Ökokonto der Stadt in Wenschdorf entspricht den geltenden gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg hat sich mit der Planänderung ausdrücklich einverstanden erklärt.

Betroffen ist nur der hinter den vorhandenen Gewerbegrundstücken zur Bahnlinie hin gelegene städtische Grundstücksstreifen Fl.Nr. 4200/1. Hier befinden sich teilweise Bäume und Sträucher, aber auch geschotterte Stellplatzflächen und bewachsene Grünflächen (sh. Punkt 9 Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung). Die vorhandenen Bäume auf dem Bahngrundstück Fl.Nr. 4192 werden nicht angetastet.

Ein Luftbild ist im Übrigen in den Unterlagen zum ausgelegten Planentwurf enthalten (Anlage 4 zur Begründung). Die Eigentumsverhältnisse werden in einem Bebauungsplan nicht ausdrücklich dargestellt, da es nicht darauf ankommt, wer Eigentümer eines Grundstückes ist. Dargestellt sind im Änderungsplan die derzeitigen Grundstücksverhältnisse durch den aktuellen Lageplan.

Der Grüngürtel gegenüber dem Bahnbogen wird durch den Bebauungsplan nicht angetastet. Dass es sich hier um Flächen des Einwendungsführers handelt, ist der Stadt durchaus bekannt.

Die im rechtskräftigen Plan enthaltenen Baugrenzen werden um ca. 15 m Richtung Bahnlinie verschoben, rücken also um 15 m an die Flächen des Einwendungsführers heran. Bedenken hierzu wurden weder seitens des Sachgebietes Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg noch dem Bayer. Bauernverband oder dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgetragen.

Das Amt für Landwirtschaft hat auf Nachfrage mit eMail vom 05.11.13 mitgeteilt, dass nicht zu befürchten ist, dass es durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers zu einer

- 1) Warum ??? gab es keine Aufklärungsversammlung zum Bebauungsplan Furchäcker Baugrenzveränderung ????? vermutlich m.E. weil die Stadtverwaltung genau wusste, dass dieser Plan auf Kosten Dritter, Natur und Umwelt, wegen Wunsch von Einzelpersonen aus Profitgier etc. auf heftigen Protest stoßen und mit Hohn und Spott vom Tisch gefegt würde da unakzeptabel.
- 2) Warum ??? wird und wurde???? bewusst m.E. verschleiert, verschwiegen, unterdrückt, warum der damalige Stadtrat vor ca. 30 Jahre mit Nachdruck, diesen 20 bis 30 Meter hohen Baumgürtel erhalten und frei von jeglicher Bebauung gehalten und geschützt hat ??????? mit Sicherheit doch nicht, dass dieser nun 2013 m.E. widersinnig, verantwortungslos geschändet und zerstört wird wie vorgesehen ist, warum ?????? Bezug: unsere Beschwerden, Einsprüche etc. vom 06.08.1980 bis heute ohne Wenn und Aber.
- 3) Woher ??? sollten Politiker, Behörden, Verbände oder der Stadtrat auch die Zusammenhänge Furchäcker seit 1980 überhaupt kennen ?????? wenn m.E. größtmögliche Aufklärung und Transparenz seit 1980 arglistig vorenthalten wird, gleichzeitig aber sollen Entscheidungen getroffen werden ?????? welche Entscheidungen ?????? für den Erhalt der Landschaft und Umwelt wie noch vorhanden ?????? oder zwecks Profitgier von Einzelpersonen auf Kosten Dritter und Umwelt ?????????? welchen ??? Stellenwert hat noch die Umwelt und Schöpfung im 21. Jahrhundert in Miltenberg ?????? für eine Beantwortung bei der Bürgerversammlung 2013 am 28.Okt. vielen Dank im Voraus.
- 4) Die Realität zum Erpressungs-Totschlags-Argument „Arbeitsplätze schaffen“ ist m.E. dass mit der Zerstörung unserer Landschaft gleichzeitig Arbeitsplätze in der Gastronomie, Handwerk, Einzelhandel, Mittelstand etc. in Miltenberg für immer zerstört werden. Ab 18 Uhr ist Miltenberg wie ausgestorben, warum ?????? Wo ?????? ist die Romantik geblieben ?????? noch ein paar Bauten wie Fripa, Josera, Pallentin evtl. noch 200 m hohe Windräder ringsum, und die letzten Besucher, Fremde, Gäste, Urlauber sind für die Zukunft vertrieben. Soll das die Zukunft Miltenbergs für die nachfolgenden Generationen sein ??????
- 5) Bilder, Pläne etc. etc. sagen mehr als 1000 Worte, aber die fehlen in den Unterlagen warum ?????? auf Luftbilder ist alles leicht nachvollziehbar und objektiv ersichtlich, warum ??? werden diese zurückgehalten ?????? vermutlich m.E. um Behörden, Politiker, Verbände etc. etc. leichter täuschen und hinters Licht führen zu können, ebenso wie detailreiche Hintergrundinformationen ????????
- 6) Warum ??? Weshalt ?????? wird bewusst verschwiegen ??? dass nur wir, unmittelbar und mittelbar ausgenommen Bahnlinie, der einzige Angrenzer zur Bebauungsgrenze Furchäcker sind ?????????? Beweis: Grundbuchamt, Lageplan, Luftbilder, Augenschein etc., für uns vergleichbar im Kern, mit

Emissionsbelastung im Gewerbegebiet Furchäcker kommt. Dies ergab eine überschlägige Berechnung auf der Grundlage der Orientierungshilfe „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Es wird empfohlen, die Bauwilligen darauf hinzuweisen, dass es zeitweise zu Geruchs- und auch zu Geräuschbelästigungen durch die Tierhaltung des Betriebes des Beschwerdeführers kommen kann. Der Betrieb plant im Moment keine Aufstockung der Tierhaltung. Ein solcher Hinweis kann im Rahmen von Bauantragsverfahren erfolgen.

Bezüglich der „beschlossenen Baugenehmigung“ ist darauf hinzuweisen, dass ein Bauantrag bereits vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes genehmigt werden kann, sofern z.B. die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt ist (§ 33 BauGB). Der angesprochene Bauantrag wurde keineswegs im Bauausschuss genehmigt. Dies ist Sache des Landratsamtes und kann und wird erst nach Beendigung der o.g. Beteiligung erfolgen. Da der Bauantrag zur Sitzung am 30.07.13 eingereicht wurde, hatte sich der Bauausschuss damit zu befassen. Dem Vorhaben wurde unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Zum nicht vorhandenen Weg im Bebauungsplan „Furchäcker“ ist zu sagen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan durchaus ein Weg u.a. zwischen den Baugrundstücken und der Bahnlinie auf der Fl.Nr. 4200/1 vorgesehen ist. Eben dieser Weg wird durch das laufende Änderungsverfahren mangels Erforderlichkeit gestrichen.

Täuschungs Skandal Bischof Residenz in Limburg, mit für uns fatalen Folgen durch widersinnige dramatische Abstandsreduzierung etc. mehr, warum ?????? Bezug: Alle Einsprüche, Beschwerden, etc. seit 1980.

- 7) Der Leserbrief von Herrn Notar Rudolf Spoerer im Bote vom 10.10.2013 trifft m.E. den Kern der Grundübel, die Art des autoritären Umgangstil der Stadtverwaltung mit uns Bürger und Stadtrat. Kein Stadtrat mit dem ich gesprochen habe, kannte oder kennt die Zusammenhänge seit 1980 woher auch ?????? Bleibt nur die Hoffnung, dass nach der Wahl am 16 März 2014 sich vieles verändert, so wie im Vatikan, und das die Entscheidung Furchäcker nicht vorgegriffen wird. Wunden die der Umwelt Natur Tierwelt und Dritter zugefügt wurden sollten geheilt werden, nicht aber vergrößert werden, wo ?????? bleibt der Respekt vor der Schöpfung ???? Bestandsschutz ?????? Grundrechte ?????? etc. etc. mehr ?????

Schreiben vom 09.09.13 (vor öffentlicher Auslegung):

Alle meine Einsprüche und Beschwerden zum Problem-Skandal Furchäcker halte ich aufrecht. Zum Hintergrundwissen gehört meiner Meinung nach:

- 1) Dass der 1. Bgm. Bieber und 2. Bgm. Klietsch die schriftl. Vereinbarung mit dem 1. Bgm. Anton Vogel bezügl. Grundstück-Tausch Furchäcker nicht akzeptiert haben. Begründung: Der Koschwanez bekommt weder eine Geldabfindung noch Tauschgelände für seine Fl.Nr. 4227 in der Setz mit 1267 m<sup>2</sup>; Beweis: Klage am LG Aschaffenburg Az 30699/04. Diese Niederlage der Stadtverwaltung am LG Aschaffenburg dürfte m.E. mit ein Grund sein, warum die Stadtverwaltung meine Anfragen und Schreiben ignoriert. Beweis: Schreiben vom 05.09.13, das keine Beantwortung meines Schreiben vom 10.Juni 2013 sein kann noch ist.

Die Bekanntmachung vom 06.Sep.2013 im Bote, halt ich für eine Täuschung und Augenwischerei, da am 01.Aug.2013 im Bote zu lesen war, dass eine Baugenehmigung beschlossen wurde. Es stellt sich die Frage, welchen ??? Wert ??? hat ein Bebauungsplan ??? der nach Lust und Laune geändert wird ??? keine Rechtssicherheit bietet ??? Beweis: Das Leipziger BVG Urteil hat u.a. wegen Wortbruch das Nachtflugverbot beschlossen und das Karlsruher BVG im Fall Mollath wegen Verstoß gegen das Verhältnismäßigkeitsgrundsatz geurteilt, beide BVG Urteile treffen im Grundsatz genau das Skandal-Problem Furchäcker, bleibt nur zu hoffen, dass der Stadtrat diese BVG Urteile nicht aus Profilierungsgründe mit fatalen Folgen ignoriert, sondern unverzüglich umsetzt zum Beispiel:

- 1) verbindlich erklärt, aufgrund welcher Gesetze ?? Beweise ??? ohne Hinterfragung und Anhörung des betroffenen Bürgers die Abstandsflächen bestimmt werden, zwischen dem Baugebiet Furchäcker und unseren seit über

<p>140 Jahre bestehenden Familienbetrieb mit Klein- und Großtierhaltung</p> <p>2) 2) wer ??? berechtigt Dritte über meine Grundrechte – Eigentum zu bestimmen        ??? wo bleibt der Schutz und das Recht eines Bürgers ????</p> <p>3) wer ??? haftet ??? und ersetzt ??? alle Schäden, Wertverluste, Nutzungseinschränkung oder gar Verbote ???? zahlt notwendige Rechtsanwalt-Gerichts-Gutachterkosten ??? a) die Stadtverwaltung Miltenberg - der Bürger ??? b) welche Behörde ????</p> <p>Als Stadtrat tragen Sie Verantwortung, Macht und Pflichten, ohne Ihrer Zustimmung oder Ablehnung kann und darf die Stadtverwaltung nicht bestimmen. Ich erwarte daher von Ihnen eine Beantwortung meiner Fragen ohne Wenn und Aber.</p>	
---	--

<p><b><u>Keine Einwendungen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach, Markt Kleinheubach, Schr. vom 23.10.13</li> <li>• Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 23.10.13</li> <li>• Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 15.10.13</li> <li>• Abwasserzweckverband Main-Mud, eMail vom 15.10.13</li> <li>• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Aschaffenburg, Schr. v. 02.10.13</li> <li>• Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 02.10.13</li> <li>• Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 07.10.13</li> <li>• Bayernwerk AG, Schreiben vom 09.10.13</li> <li>• Deutsche Telekom AG, eMail vom 21.10.13</li> <li>• Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Schreiben vom 16.10.13</li> <li>• IHK Aschaffenburg, Schreiben vom 24.10.13</li> <li>• PLEdoc GmbH für Ferngas Nordbayern GmbH, Schreiben vom 01.10.13</li> </ul> <p><b><u>Keine Stellungnahme:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Miltenberg</li> <li>• Bayer Landesamt für Denkmalpflege Bamberg</li> <li>• Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg</li> <li>• Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH &amp; Co. KG</li> <li>• Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH</li> <li>• Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung</li> <li>• Vermessungsamt Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg</li> <li>• Markt Großheubach</li> </ul>	
--	--