



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)**

Begründung

**Stand: 18.11.2013
Stadtbauamt Miltenberg**

A) Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker“ in der Fassung der Änderung 1 vom 22.04.1987 ist seit 18.09.1987 rechtskräftig.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffene Bauzeile zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg ist bereits durchgehend bebaut. Bezüglich der Baugrenzen und Grünstreifen wurden dabei etliche Befreiungen erteilt.

Von verschiedenen Grundstückseigentümern wurde bereits mehrmals der Wunsch geäußert, das städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 4200/1, welches sich hinter den Baugrundstücken befindet, zu erwerben oder zu pachten.

Konkret besteht dieser Wunsch vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 4200/14 (Im Bruch 2 / Laurentiusstr. 39). Hierzu liegt eine Bauvoranfrage vom 09.07.2012 zur Erweiterung der bestehenden Produktionshalle vor, die seitens des Bauausschusses in der Sitzung vom 16.07.2012 positiv behandelt wurde. Insbesondere wurde der Erteilung von Befreiungen wegen der Anordnung des Anbaus außerhalb der Baugrenzen im Bereich des Grünstreifens bzw. der geplanten Wegefläche das Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der Architekt des Antragstellers teilte am 23.10.2012 mit, dass die Prüfung der Voranfrage durch die Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Miltenberg ergeben habe, dass eine Genehmigung des Antrages ausschließlich im Wege einer Bebauungsplanänderung möglich ist.

Der im Bereich der Fl.Nr. 4200/1 im Bebauungsplan eingetragene Weg sowie der Grünstreifen sind nicht vorhanden und werden nicht mehr benötigt. Daher hat der zuständige Bauausschuss in den Sitzungen vom 19.11.12 und vom 07.01.13 die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens beschlossen. Dabei soll nicht nur der Teil des Grundstücks 4200/1 hinter dem Grundstück des Antragstellers geändert werden (neue Fl.Nr. 4200/23) sondern der gesamte Bereich der Fl.Nr. 4200/1.

Der Antragsteller hat mittlerweile einen Bauantrag vorgelegt, der in der Sitzung des Bauausschusses vom 30.07.13 ebenfalls positiv beurteilt wurde.

B) Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker“ in der Fassung der Änderung 1 vom 22.04.1987 ist seit 18.09.1987 rechtskräftig. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht verändert.

C) Beschreibung des Planungsgebietes

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg am Randbereich des Geltungsbereiches.

Betroffen sind die 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 und 4200/23 der Gemarkung Miltenberg.

D) Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes muss nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein.

Aktueller Anstoß zur Planänderung ist der Vorbescheidsantrag des Eigentümers der Fl.Nr. 4200/14 Gem. Miltenberg. Die bereits unter Punkt A) erwähnten Anfragen verschiedener Grundstückseigentümer in den vergangenen Jahren haben aber bereits gezeigt, dass das Bedürfnis nach einer Nutzung der rückwärtigen Flächen durchaus vorhanden ist.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan auf diesen Flächen eingetragene Grünstreifen wurde bisher nicht angelegt. Der geplante Weg wurde ebenfalls bisher nicht angelegt, da sich hierfür keine Notwendigkeit gezeigt hat. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt E) verwiesen.

Städtebaulich sinnvoll und gewünscht ist für diesen Bereich vielmehr die weitere Nutzung für die angrenzenden Gewerbebetriebe.

E) Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Streichung des Grünstreifens auf dem Grundstück Fl.Nr. 4200/1 Gem. Miltenberg

Der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der Grüngürtel in erster Linie der Einbindung des GE-Gebietes in die Landschaft dienen sollte (Punkt I.1 „Öffentlicher Grünstreifen entlang der Bahnlinie zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild entsprechend der Auflage in der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Breite des Grünstreifens 10 m oberhalb der Böschung. Der Böschungsbewuchs ist zu erhalten.“).

Im Bereich der Fl.Nr. 4192 entlang der Bahnlinie ist ein ausreichend breiter Grünstreifen vorhanden, der eine Abgrenzung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft sowie zur Bahnlinie gewährleistet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als „vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher“ beschrieben und festgesetzt.

Daran in östlicher Richtung anschließend beträgt der Grünstreifen zwischen den Baugrundstücken und dem Bahngrundstück Fl.Nr. 4190 durch die Änderung noch 3 m (es handelt sich lediglich um den Bereich zwischen den Hausnummern Im Bruch 2 und 10). Der Abstand zur Bahnlinie selbst beträgt jedoch zwischen 9 m und 12 m.

In Anbetracht der Tatsache, dass aufgrund der erforderlichen Absicherung der Zugänglichkeit bzw. der Zufahrtsmöglichkeiten auf die derzeit noch städtische Fl.Nr. 4200/1 die Verwirklichung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem vorgesehenen Grünstreifen von 3 m nicht möglich ist, wird in diesem Bereich eine private Grünfläche ohne Pflanzgebote festgesetzt. Zu beachten ist dabei auch, dass Pflanzmaßnahmen in der Nähe der Bahnlinie lt. Stellungnahme der Deutschen Bahn ohnehin nur eingeschränkt möglich sind.

Der Wegfall der Pflanzvorschriften wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem städtischen Ökokonto Fl.Nr. 369 Gem. Wensdorf kompensiert. Zum Schutz von potentiellen Nist- und Brutplätzen wird in der Legende ausdrücklich darauf hingewiesen, dass erforderliche Rodungen im Bereich der Planänderung nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen dürfen. Hierzu wird ausdrücklich auf den anliegenden Umweltbericht mit Ausgleichsberechnung des Büros Eilbacher verwiesen.

Eine Eingrünung des Bereiches - insbesondere mit einer Breite von 5-6 m, wie seitens des Landratsamtes gefordert - wird nicht als notwendig erachtet, weil von einem klassischen Übergang in die freie Landschaft in diesem Bereich nicht gesprochen werden kann, da im Anschluss an das Baugebiet die Bahnlinie angrenzt und anschließend weitere Gebäude im Außenbereich vorhanden sind.

Daher erscheint die geplante Ausweisung ausreichend, sowohl als Abgrenzung zur Bahnlinie als auch zur „freien Landschaft“.

Wegfall der Vorschrift zu den Einfriedungen bei den Festsetzungen zum Grünordnungsplan

In den Festsetzungen des rechtskräftigen Grünordnungsplanes ist unter „Einfriedungen“ vorgeschrieben: „Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist innerhalb der festgesetzten Bepflanzung zu führen“.

Die Festsetzung entfällt ersatzlos, da hierfür keine Notwendigkeit mehr gesehen wird. Es soll den Bauherren überlassen werden, ob Einfriedungen und wenn ja welche ausgeführt werden. Als Konsequenz hieraus ist keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 5 BayBO mehr gegeben, ggf. aber nach Art. 57 Abs.1 Nr. 7a, sofern die Einfriedung unter 2 m bleibt.

Die seitens der Deutschen Bahn vorgetragenen Anmerkungen zu Einfriedungen im Bereich von Bahnanlagen sind zur Beachtung als Hinweise in der Legende eingetragen.

Erweiterung der Baugrenzen nach hinten auf die Fl.Nr. 4200/1 bzw. 4200/23 und Verschiebung des privaten Grünstreifens für das Grundstück Fl.Nr. 4200/14 und für die weiteren an die Fl.Nr. 4200/1 angrenzenden Grundstücke (= Fl.Nrn. 4200/5, 4200/6, 4200/7, 4200/8, 4200/9, 4200/10, 4200/11, 4200/12, 4200/13)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen werden um ca. 15 m Richtung Bahnlinie verschoben. Die auf den Baugrundstücken als Grundstücksabgrenzung gedachten Pflanzstreifen werden entsprechend Richtung Bahnlinie verschoben. Ebenso die zwischen den einzelnen Baugrundstücken vorgesehenen Pflanzstreifen.

Den Grundstückseigentümern soll damit eine Vergrößerung sowie eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Streichung der Wegeflächen auf Fl.Nr. 4200/1 sowie Fl.Nr. 4200/2

Eine Forderung des Amtes für Landwirtschaft Aschaffenburg mit Schreiben vom 03.03.1984 im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, war, sicherzustellen, dass die angeschnittenen landwirtschaftlich genutzten Restgrundstücke über einen Anwandweg erschlossen bleiben. Zu diesem Zweck war ein 4 m breiter Randweg im Bebauungsplan eingetragen worden (Punkt F.1.2 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan: „Vom Altstadtweg führt ein Randweg um das Gewerbegebiet bis zur Elly-Heuss-Knapp-Straße. Die landwirtschaftlichen Grundstücke werden erschlossen.“).

Für die damals erwähnten „angeschnittenen landwirtschaftlich genutzten Restgrundstücke“ besteht seit 01.06.2001 der rechtskräftige Bebauungsplan „Furchäcker II“, der Gewerbe- und Mischgebiete vorsieht. Eine Umlegung hat stattgefunden. Die Erschließung ist abgeschlossen. Die Notwendigkeit für die seinerzeit im Bebauungsplan eingetragenen Wegeflächen ist somit entfallen.

Erweiterung der Baugrenze und Verschiebung des privaten Grünstreifens im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4200/6 Richtung Geltungsbereichsgrenze

Da der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich vorgesehene Weg nicht mehr benötigt wird (sh. oben), wird der als Abgrenzung an der Geltungsbereichsgrenze gedachte Grünstreifen entsprechend verschoben, ebenso die Baugrenzen auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4200/6.

Streichung der nicht bebaubaren Flächen im Bereich der aus dem Altlastenverdacht entlassenen Deponie und nachrichtliche Eintragung der Fläche im Bereich der Fl.Nrn. 4200/1, 4200/12, 4200/13, 4200/14 und 4200/23

Die Festsetzung „Nicht bebaubare Flächen, deren Böden evtl. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehem. Hausmülldeponie)“ wird gestrichen, da die Deponie nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde.

Der Bereich wird allerdings nach wie vor im Planteil gekennzeichnet und in der Legende als nachrichtliche Übernahme mit der Beschreibung „ehemalige Deponie „Im Bruch / Laurentiusstraße“ auf den Fl.Nrn. 4200/1, 4200/12, 4200/13, 4200/14 und 4200/23 Gem. Miltenberg, nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 16.11.2004“ beschrieben.

Es handelt sich um eine in den Jahren 1967 bis 1971 seitens der Stadt betriebene Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Für diese Altablagerung führte das Ingenieurbüro Dr. Rietzler & Heidrich, Nürnberg, im Jahr 1995 eine detaillierte Altlastenerkundung durch. Die hierbei festgestellten erhöhten Bleikonzentrationen in der Originalsubstanz und im Eluat machten weitere Grundwasseruntersuchungen auf relevante Parameter im Abstrom der Altablagerung erforderlich, die in den Jahren 2000 und 2004 wiederum durch das Ingenieurbüro Dr. Rietzler & Heidrich vorgenommen wurden. Die Untersuchungen ergaben, dass von keinem der maßgeblichen Parameter die im Merkblatt 3.8/1 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft aufgeführten Stufe-1-Werte überschritten wurden und damit eine sanierungs- bzw. erkundungsrelevante Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg folgte dieser Einschätzung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Schreiben vom 31.08.2004. Seitens des Gesundheitsamtes am Landratsamt Miltenberg wurde mitgeteilt, dass aufgrund der unsensiblen Nutzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbe- und Industrieflächen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch kein Altlastenverdacht mehr besteht.

Daraufhin wurde auf Antrag der Stadt Miltenberg der Bescheid über die Entlassung aus dem Altlastenkataster des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz vom 16.11.2004 seitens des Landratsamtes erlassen.

Die durch das Büro Dr. Rietzler & Heidrich erstellte Grundwassermessstelle BR1 wird im Planteil dargestellt und in der Legende als Hinweis mit dem Zusatz eingetragen, dass dieser Pegel zu sichern und der Zugang für die Stadt Miltenberg jederzeit zu gewährleisten ist.

Eine Neubewertung der Altlast im Rahmen einer Erkundung - wie seitens des Wasserwirtschaftsamtes angeregt - wird nicht für erforderlich gehalten und daher nicht vorgenommen.

Hierzu wird zunächst auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Nachdem der Bereich, aktuell die Fl.Nrn. 4200/14 und 4200/23, mit einer Produktionshalle überbaut werden soll, wird eine Neubewertung der Altlast insbesondere auch im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht für erforderlich gehalten. Die Nutzung ist nach wie vor „unsensibel“.

Das Sachgebiet Gesundheitsamt des Landratsamtes hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Einwendungen vorgetragen, sondern auf die Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 02.09.2004 im Rahmen der Erkundung verwiesen, wonach der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Mensch als ausgeräumt angesehen wurde.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes, welches mit Schreiben vom 16.10.13 ausführt, das auf eine Neubewertung der ehemaligen Deponie hinsichtlich des Pfades Boden-Wasser verzichtet werden kann, sofern es auf dem Gelände bei einer „unsensiblen“ Nutzung bleibt und keine großen Eingriffe in den Deponiekörper erfolgen, werden die Bauherren 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.

Auch das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Miltenberg hat mit Schreiben vom 25.10.13 mitgeteilt, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zu einer Neubewertung der Altdeponie führen muss, bei Erdaushubarbeiten aber abfallrechtliche Belange betroffen sein können.

Korrektur des Standortes für die Trafostation im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Fl.Nr. 4200/9 sowie Ausweisung der Grünfläche als private Grünfläche.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bereich vor dem Grundstück Fl.Nr. 4200/9 eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen. Diese Station steht tatsächlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 4200/9 und wird daher im Änderungsplan entsprechend dargestellt und in der Legende als „bestehende Trafostation“ beschrieben.

Nachdem diese Fläche vor dem Grundstück Fl.Nr. 4200/9 im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt ist, jedoch als solche nicht mehr benötigt wird, wird der Bereich im Änderungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt. Im Hinblick auf einen eventuellen Verkauf der Fläche werden die dort vorhandenen Strom- und Wasserleitungen der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt sowie die Kanalleitung der Stadt Miltenberg im Planteil dargestellt und in der Legende als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Unter den „Hinweisen“ wird klargestellt, dass die Zufahrt zur Trafostation jederzeit zu gewährleisten ist und dass sicherzustellen ist, dass für Unterhaltungsarbeiten u.ä. jederzeit zum vorhandenen Schacht zugefahren werden kann. Die Zufahrtsbreite muss dabei 3,50 m, die Tragfähigkeit mindestens 40 Tonnen betragen.

Sonstiges

Die bereits vorhandenen Gebäude werden als solche im Planteil und in der Legende gekennzeichnet und beschrieben.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie werden auf Anregung der Deutschen Bahn verschiedene zu beachtende Hinweise in die Legende aufgenommen.

Weiter wird auf die Vorschriften zur Denkmalpflege sowohl im Hinblick auf Bodendenkmäler als auch auf Baudenkmäler und Ensembles hingewiesen.

F) Erschließung

Die Baurechte werden wie bisher über die Laurentiusstraße und die Straße „Im Bruch“ erschlossen.

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist über die Trinkwasserversorgung mit 1.600 l/min. gesichert (lt. Berechnung Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt und Büro BaurConsult, Plan vom 09.02.11). Zusätzlich besteht noch in ca. 400 m Entfernung der Behälter am Krankenhaus mit 200 m³.

Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist vorhanden.

G) Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundsätzlich gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Biotope 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. Hierzu wird auf die Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

Ausdrücklich hingewiesen wird in der Legende darauf, dass erforderliche Rodungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen.

Weiter wird festgesetzt, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ökokonto Fl.Nr. 369 Gemarkung Wensdorf abgebucht werden.

H) Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Hierzu wird ausdrücklich auf die Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

Im Zuge der GrobAbstimmung mit den Behörden wurde seitens des Sachgebiets Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg im Hinblick auf die Bahnlinie die Vorlage eines Erschütterungs-Messgutachtens verlangt.

Die Vorlage eines solchen Gutachtens zum jetzigen Zeitpunkt, also im Stadium des Bauleitplanverfahrens, wird jedoch seitens der Stadt Miltenberg nicht für erforderlich und zweckmäßig gehalten, weil eine Analyse ohne Kenntnis des konkret beabsichtigten Bauvorhabens und dessen konstruktiver Details allenfalls ungenaue Erkenntnisse bringen würde.

Der seitens des Immissionsschutzes angesprochene Belang wird zwar in die Abwägung eingestellt, jedoch nicht als so gravierend angesehen, dass eine kostenintensive Messung oder alternativ eine verbindliche Verpflichtung, eine solche Messung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, für erforderlich erachtet wird.

Angesichts der bereits jetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglichen bzw. bereits genehmigten Bebauung in der Nähe der Bahnlinie werden keine Anhaltspunkte gesehen, die eine Bebauung innerhalb der Richtung Bahnlinie verschobenen Baugrenzen unmöglich machen würden. Im ungünstigsten Fall könnte jedenfalls einer möglichen Beeinträchtigung durch Erschütterung durch entsprechende konstruktive, bautechnische Vorkehrungen begegnet werden.

Der – eventuell – vorliegende Konflikt zwischen bahnbedingten Erschütterungen und künftiger Bebauung im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes wird deshalb durch einen Hinweis in der Planlegende und die Verlagerung in die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst.

Es liegt kein schwerwiegender Gesichtspunkt vor, der dazu zwingen würde, dem späteren Bauherrn durch die bereits im Bauleitplanverfahren durchgeführte Erschütterungsmessung eigene Aufwendungen zu ersparen oder diesen bereits jetzt generalisierend hinsichtlich der – eigenen – Messungen zu binden. Es kann nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, dem Bauherrn alle erdenklichen Risiken abzunehmen bzw. diesen in seiner Entscheidungsfreiheit einzuschränken, zumal die seitens des Immissionsschutzes befürchtete Gefährdung der Bausubstanz durch Erschütterungen sowohl im Bebauungsplan durch den Hinweis in die Legende ausdrücklich angesprochen wird als auch – wegen der Nähe zu den Bahnanlagen – selbst ohne diesen Hinweis ohne Schwierigkeiten erkennbar ist. Zudem befinden sich auf den Grundstücken bereits Gebäude der potentiellen künftigen Eigentümer der Erweiterungsflächen und dies in einem Abstand von ca. 30-40 m zur Bahnlinie. Die Problematik sollte daher hinreichend bekannt sein.

Der Schutzbereich der diesbezüglich bei einer Bauleitplanung wahrzunehmenden Amtspflichten umfasst im Übrigen nur die Abwehr von Gesundheitsgefahren. Der Bundesgerichtshof hat dies u.a. in seiner Rechtsprechung zur Altlasten-Problematik wiederholt bestätigt: „Der Schaden, den die Kläger erlitten haben, ist indessen nur insoweit ersatzfähig, als er in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflicht fällt. Damit sind (nur) solche Schäden gemeint, bei denen eine unmittelbare Beziehung zu der Gesundheitsgefährdung besteht, die – anders ausgedrückt – dadurch verursacht werden, dass die vom Boden ausgehende Gefahr zum völligen Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit der errichteten oder noch zu errichtenden Wohnungen führt ...“ (BGH, Urteil vom 14.10.1993 – III ZR 156/92).

Die Herstellung der Standfestigkeit eines Gebäudes fällt dagegen in den (ausschließlichen) Verantwortungsbereich des Eigentümers. Es ist grundsätzlich nicht Zweck der allgemeinen Bauleitplanung, den Grundstückseigentümern Baugrundrisiken abzunehmen. Die Stadt erzeugt mit der planerischen Ausweisung eines Geländes zu Bauzwecken kein allgemeines Vertrauen dahin, dass das betreffende Gebiet nach seiner Bodenbeschaffenheit und -struktur für eine Bebauung geeignet ist. Daher hat die Rechtsprechung eine Ersatzpflicht bei Aufwendungen, die z.B. nicht durch Giftstoffbelastung, sondern aus sonstigen Gründen, insbes. wegen mangelnder Standfestigkeit, für die Baureifmachung erforderlich werden können, stets verneint. Entsprechendes muss auch für Maßnahmen gelten, die getroffen werden können oder müssen, um Schäden durch bahnbedingte Erschütterungen zu verhindern. Der seitens des Immissionsschutzes angesprochene, unter Umständen eintretende, Konflikt ist dann jedenfalls deshalb nicht planungsrelevant, weil die Lösung problemlos den Planbetroffenen überlassen werden kann.

Weiter hat das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg bezüglich der von der Bahnlinie verursachten Schallimmissionen eine Berechnung der an den geplanten Baugrenzen zu erwartenden Schallimmissionen mit den aktuellen Zugzahlen angefordert.

Probleme, die die Vorlage eines Gutachtens erforderlich machen könnten, werden seitens des Landratsamtes dabei insbesondere wegen eventueller schützenswerter Räume wie Büroflächen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter gesehen. Unproblematisch sind dagegen reine gewerblich genutzte Bereiche, wie Produktionsgebäude u.ä.

Daher werden in der Legende des Änderungsplanes gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO schützenswerte Räume durch eine entsprechende Eintragung in der Legende innerhalb der durch den Änderungsplan zu schaffenden Erweiterungsflächen ausgeschlossen. Ein neues Schallimmissionsgutachten wird daher seitens der Stadt Miltenberg nicht für erforderlich gehalten.

Die aktuellen Zugzahlen wurden dennoch bei der Westfrankenbahn angefordert, um einen Vergleich zu den im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorgelegten Zahlen zu haben. Mitgeteilt wurden folgende Werte für den Personenverkehr: Streckenbelastung Tag (6.00 - 20.00 Uhr): max. 29 / min. 12; Streckenbelastung Nacht (22.00 - 6:00 Uhr): max. 4 / min. 2 bei Zuglängen von ca. 50 -150 Meter und einer Geschwindigkeit von 60 km/h.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 wurde von einer Streckenbelastung von Tags (6.00 - 22.00 Uhr) von max. 30 Zügen = 1,9 Züge / h im Nahverkehr bei einer Zuglänge von bis zu 160 m und einer Geschwindigkeit von 60 km/h ausgegangen. Nachts (22.00 – 6.00 Uhr) wurde kein Zugverkehr angenommen.

Zum Heranrücken der Baugrenzen an den landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber des Bahnbogens wurden seitens der berührten Behörden (Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg, Bayer. Bauernverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) keine Bedenken vorgetragen. Eine zusätzliche Nachfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat ergeben, dass nicht zu befürchten ist, dass es durch die Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes zu einer Emissionsbelastung im Gewerbegebiet Furchäcker kommt. Dies ergab eine überschlägige Berechnung auf der Grundlage der Orientierungshilfe „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Die erforderlichen Mindestabstände werden eingehalten. Es wird empfohlen, die Bauwilligen darauf hinzuweisen, dass es zeitweise zu Geruchs- und auch zu Geräuschbelästigungen durch die Tierhaltung des Betriebes kommen kann. Der Betrieb plant im Moment keine Aufstockung der Tierhaltung. Ein solcher Hinweis wird im Rahmen von Bauantragsverfahren erfolgen.

Zur ehemaligen Deponie wird auf die Ausführungen auf S. 5 ff verwiesen.

1) Hinweise zum Verfahren

Grundlage der Verfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in den neuesten Fassungen.

Der Bauausschuss beschließt in seinen Sitzungen vom 19.11.2012 und 07.01.2013 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bereich zwischen der Straße „Im Bruch“ und der Bahnlinie.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wird gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 05.06.2013 amtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 08.05.2013 vom 14.06.2013 bis einschließlich 15.07.2013 durchgeführt. Diese Auslegung wird am 05.06.2013 amtlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung bis 15.07.2013 aufgefordert (Grobabstimmung).

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, DB Services Immobilien GmbH Nürnberg, Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Deutsche

Telekom AG, E.ON Bayern, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Handwerkskammer Würzburg, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser- und Bodenschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Großheubach, Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden in der Sitzung des Bauausschusses vom 30.07.2013 wie in der Anlage 3 zu dieser Begründung dargestellt behandelt und entschieden. Die verspätet eingegangene ergänzende Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 05.08.13 wird in der Sitzung des Bauausschusses vom 09.09.13 separat behandelt und entschieden (sh. Anlage 4 zu dieser Begründung).

Dadurch ergeben sich folgende Änderungen am Planentwurf:

- Aufnahme verschiedener Hinweise in die Legende des Planentwurfes aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn (sh. S. 2-4 Anlage 3 sowie Anlage 4 zur Begründung);
- Aufnahme von Hinweisen zum Denkmalschutz aufgrund der Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes, der Regierung von Unterfranken, des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und des Landratsamtes (sh. S. 6, 7, 8 und 13 Anlage 3 zur Begründung);
- Eintrag des Copyvermerks auf dem Lageplan aufgrund der Stellungnahme des Vermessungsamtes (sh. S. 9 Anlage 3 zur Begründung);
- Eintrag der Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in der Legende aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes (sh. S. 9 Anlage 3 zur Begründung);
- Streichung der Festsetzung zu den Einfriedungen aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes (sh. S. 10 Anlage 3 zur Begründung);
- Ausschluss von schützenswerten Räumen wie Büroflächen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich zwischen der ehemaligen und der neuen Baugrenze Richtung Bahnlinie aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes (sh. S. 12 Anlage 3 zur Begründung);
- Festsetzung der Grünfläche zwischen Baugrundstücken und Bahnlinie als „Private Grünfläche“ ohne Pflanzgebote (sh. S. 10 Anlage 3 zur Begründung);
- Aufnahme der neu gebildeten Fl.Nr. 4200/23 in den Lageplan und in die Legende;
- Erstellung des Umweltberichtes mit Ausgleichsberechnung und Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Eilbacher (sh. Anlage 1 zur Begründung);
- Aufnahme von Festsetzungen zu Ausgleichflächen und zum Rodungszeitraum in die Legende aufgrund des Umweltberichtes.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der überarbeiteten Fassung vom 19.09.2013 mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 04.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 durchgeführt.

Diese Auslegung wird am 24.09.2013 amtlich bekannt gemacht, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass nach Einschätzung der Stadt wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Zeitpunkt der Auslegung nicht vorgelegen haben.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben 24.09.2013 zur Stellungnahme bis zum 04.11.13 aufgefordert. Gleichzeitig werden die zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

eingegangenen Anregungen beantwortet. Die im Zuge der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangene Anregung wird mit Schreiben vom 05.09.13 beantwortet.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, AZV Main-Mud, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz, DB Services Immobilien GmbH Nürnberg, Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg, Deutsche Telekom AG, E.ON Bayern, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH, Kabel Deutschland, Handwerkskammer Würzburg, Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Wasser- und Bodenschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion, PLEdoc GmbH, Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband, Staatliches Bauamt, Vermessungsamt Klingenberg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Markt Großheubach, Verwaltungsgemeinschaft Kleinheubach sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Die zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.11.2013 wie in der Anlage 5 zu dieser Begründung dargestellt behandelt und entschieden.

Dadurch sind redaktionelle Berichtigungen zur Formulierung des Rodungszeitpunktes in der Legende (Hinweis statt Festsetzung) und der Formulierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Umweltbericht S. 4, Punkt 2.4) erforderlich, die jedoch keine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich machen. Begründung und Legende wurden entsprechend überarbeitet.

Der Bauausschuss fasst in seiner Sitzung vom 11.11.2013 den Satzungsbeschluss mit den genannten redaktionellen Berichtigungen (Plandatum: 15.11.2013).

Die Stellungnahmen zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit Schreiben vom 18.11.2013 beantwortet.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.11.2013 in Kraft treten.

Stadt Miltenberg, 31.05.2013
ergänzt am 24.09.2013 und am 18.11.2013



Bieber

Bieber, 1. Bürgermeister

ANLAGE 1

Umweltbericht des Büros Eilbacher zum Bebauungsplan mit Ausgleichsberechnung vom 19.09.2013, redaktionell berichtigt am 18.11.2013

ANLAGE 2

Kopie rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan "Furchäcker" für den betroffenen Bereich mit Legende

ANLAGE 3

Anlage zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 30.07.2013 mit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Bürger zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und den Entscheidungen hierzu

ANLAGE 4

Entscheidung des Bauausschusses zum ergänzenden Schreiben der Deutschen Bahn vom 05.08.2013 in der Sitzung vom 09.09.2013

ANLAGE 5

Anlage zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 11.11.2013 mit den Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürger zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den Entscheidungen hierzu