



Bebauungsplan „Furchäcker II“; Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bereich des festgesetzten gegliederten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1 entlang der Bahnlinie im bereits erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 4010/7, 4010/10, 4010/15, 4010/14, 4010/13 und 4010/20 der Gemarkung Miltenberg)

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Seither wurden in diesem Bereich bereits mehrere Gebäude errichtet, insbesondere im Bereich östlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“. Nun soll auch ein großer Teil des Bereiches entlang der Bahnlinie westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ bebaut werden.

Die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes während der Jahre 1999 bis 2001 gewählten Festsetzungen zur Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Baugrundstück, zur Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse sowie zu den Abstandsflächen sind nicht mehr zeitgemäß. Dies zeigt auch die konkrete Anfrage eines Bauwilligen für einen größeren Teil des Bereiches entlang der Bahnlinie westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“.

Daher sollen diese textlichen Festsetzungen für den Bereich des festgesetzten gegliederten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1 entlang der Bahnlinie im bereits erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes nun überarbeitet werden. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 4010/7, 4010/10, 4010/15, 4010/14, 4010/13 und 4010/20 der Gemarkung Miltenberg.

Der zuständige Bauausschuss hat den entsprechenden Beschluss zur Änderung der textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung vom 26.02.18 gefasst. Angewendet wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Furchäcker II“ ist seit 01.06.2001 rechtskräftig. Eine erste Änderung erfolgte bezüglich der Straßenführung im nord-östlichen Planbereich und zur Beschreibung der Art der baulichen Nutzung für den gesamten Planbereich. Diese Änderung ist seit 19.05.09 rechtskräftig.

Der Bereich dieser ersten Änderung wurde bereits erschlossen. Östlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ ist das Gebiet bereits teilweise bebaut.

Nun soll auch ein großer Teil des Bereiches entlang der Bahnlinie westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ bebaut werden. Eine konkrete Anfrage hierzu liegt der Stadt vor.

Im Zuge der Gespräche zu dieser Anfrage wurde festgestellt, dass die im Aufstellungsverfahren während der Jahre 1999 bis 2001 gewählten Festsetzungen zur Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Baugrundstück, zur Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse sowie zu den Abstandsflächen nicht mehr zeitgemäß sind.

Daher sollen diese textlichen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg nun überarbeitet werden.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst den bereits erschlossenen Teil des Bebauungsplanes entlang der Bahnlinie westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 4010/7, 4010/10, 4010/15, 4010/14, 4010/13 und 4010/20 der Gemarkung Miltenberg.

Nordöstlich grenzt das bereits überwiegend bebaute Gebiet des Bebauungsplanes „Furchäcker I“ an (ausgewiesen sind hier Gewerbegebiete). Östlich des Änderungsbereiches jenseits der Straße befindet sich der schon überwiegend bebaute Teil des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ (ausgewiesen sind hier ein Mischgebiet und ein gegliedertes Gewerbegebiet). Südlich grenzt der noch nicht erschlossene Teil des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ an (ausgewiesen sind hier Misch- und Wohngebiete). Nach Westen und Norden grenzt der Änderungsbereich des bereits bestehenden Bebauungsplanes an die freie Landschaft an. Direkt an der Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg. Im Anschluss befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die Kreisstraßen MIL 4 und MIL 5 sowie die Bundesstraße B 469.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Soweit in der Änderungslegende nichts anderes vermerkt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 25.10.2000 (rechtskräftig seit 01.06.2001) und des rechtskräftigen Änderungsplanes vom 29.01.09 (rechtskräftig seit 19.05.09).

Die Plandarstellung neben der Änderungslegende dient lediglich der Kennzeichnung des Geltungsbereiches der textlichen Änderung. Eine Änderung der Festsetzungen und Darstellungen im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist damit aber nicht verbunden. Dies ist in der Legende auch ausdrücklich so vermerkt.

Die geplanten Änderungen werden nicht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen, da der südliche Bereich des Bebauungsplanes noch nicht erschlossen ist und sich im Zuge einer künftigen Erschließung gegebenenfalls ohnehin Änderungen ergeben werden, die aber noch nicht absehbar sind und dann zu gegebener Zeit in einem eigenen Änderungsverfahren behandelt werden.

Auch eine Einbeziehung des bereits erschlossenen Bereiches des Bebauungsplanes östlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ in die aktuelle textliche Änderung ist nicht sinnvoll bzw. nicht erforderlich, da diese Flächen bereits überwiegend bebaut sind bzw. eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit ansteht.

Folgende Änderungen am textlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind für den Änderungsbereich westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ entlang der Bahnlinie vorgesehen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die ursprünglich u.a. für die MI-1-Gebiete festgesetzte Beschränkung der Wohnungsanzahl mit maximal drei Wohneinheiten je Baugrundstück wird für den Änderungsbereich aus der Legende gestrichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf vier erhöht. Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 7 m auf 15 m über natürlichem Gelände angehoben. Die mögliche Dachneigung beträgt künftig zwischen 0° und 10°. Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet. Bisher war eine Dachneigung von 0°-38° vorgesehen. Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt. Vorgesehen war in der alten Legende bereits die ausnahmsweise höhere Zulassung von technisch bedingten und in der Masse untergeordneten Bauteilen. Bei betrieblichen Erfordernissen war ausnahmsweise z.B. auch ein Sheddach zulässig.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Abstandsregelung

Die in der Bayer. Bauordnung in Art. 6 Abs. 7 BayBO vorgesehene Experimentierklausel zur Abstandsregelung wird gemäß Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 6 BayBO entsprechend dem Gesetzestext wie folgt in die Legende übernommen:

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 wird festgesetzt, dass

- nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
- die Tiefe der Abstandsfläche im MI1-Gebiet 0,4 H, mindestens 3 m, im GEA-Gebiet 0,2 H, mindestens 3 m beträgt.

Es wird zusätzlich noch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachgewiesen werden muss und die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO einzuhalten sind.

Nachfolgend unter Punkt 5 sind die Gründe und die Erforderlichkeit dieser Änderungen erläutert.

5. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für das Änderungsverfahren ist die konkrete Anfrage eines Gewerbebetriebes, der das gesamte GEA-Gebiet sowie Teilbereiche des MI1-Gebietes bebauen möchte. Festgestellt wurde dabei, dass die bisherige Festsetzung von nur zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 7 m für einen Gewerbebetrieb nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll ist.

Schon in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ aus dem Jahr 2000/2001 ist ausgeführt, dass die topografische Lage der Stadt und ihre konkrete Einbindung in die umgebende Landschaft nur vergleichsweise geringfügige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Daher müsse dort, wo diese vorhanden sind, eine konsequente Nutzung erfolgen.

Dies wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt und wird nun durch eine stärkere Verdichtung im Bereich der von der Änderung umfassten GEA- und MI-1-Gebiete nochmals verstärkt umgesetzt. Zudem ist die Reduzierung des Flächenverbrauches ein Ziel, dass auch seitens der Bayer. Staatsregierung verfolgt wird.

Die Verdichtung, welche durch die Festsetzungen hinsichtlich der Abstandsflächen, der Wandhöhen und Vollgeschosszahlen erreicht wird, entspricht einer Reduzierung des Flächenverbrauches durch Zulassung höherer Gebäude. Die Aufgabe der Stadt Miltenberg als Mittelzentrum, nämlich ausreichenden Wohnraum und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen, wird durch die geplante Verdichtung wahrgenommen. Auch auf diesen Punkt wurde bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen.

Die besseren Nutzungsmöglichkeiten im Änderungsbereich dienen auch einer Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und der arbeitsplatznahen Zuordnung von Wohnungen. Der konkrete Antrag für einen Teilbereich der Grundstücke zielt genau in diese Richtung.

Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird trotz der Ermöglichung einer höheren Bebauung am Übergang zur freien Landschaft nicht gesehen. Auch in den benachbarten Gemarkungen sind am Ortsrand entsprechende gewerbliche Bebauungen entstanden.

Auch Beeinträchtigungen des im Bereich vorhandenen Bestandes bzw. der möglichen Bebauung sind durch die Erhöhung der Geschossanzahl und der Wandhöhe nicht gegeben, da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen – hier die Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 BayBO, siehe Ausführungen unten und unter Nr. 4.2 – eingehalten werden müssen und im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren insbesondere auch die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung nachgewiesen werden muss sowie die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO einzuhalten sind.

In den teilweise noch älteren Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet ist das Satteldach meist als „die Dachform“ festgesetzt. Die Erfahrungen aus den letzten Jahrzehnten zeigen jedoch, dass auch andere Dachformen, z.B. das Flachdach, das Walmdach oder auch das Pultdach, von den Bauwilligen gewünscht und beantragt werden. In vielen Fällen wurden durch Änderungen von Bebauungsplanfestsetzungen schon Lockerungen im Hinblick auf die festgesetzte Dachform vorgenommen. Sicherlich wird auch in Zukunft eine weitere Lockerung in dieser Hinsicht notwendig sein. Dies zeigen auch Anfragen in anderen, bereits bebauten, Bereichen der Stadt.

Daher wird im Änderungsbereich auf die Festsetzung der Dachform „Satteldach“ komplett verzichtet.

Die Dachneigung war bisher mit 0-38° festgesetzt. Diese wird nun, bedingt durch die Erhöhung der Wandhöhen, auf 0-10° reduziert. Bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe von 15 m und der maximalen Dachneigung von 38° würde sich eine sehr hohe Firsthöhe ergeben. Durch die Zulassung von maximal vier Vollgeschossen ist aber auch bei einer Dachneigung von 10° z.B. ein Wohnhaus mit einer ausreichenden Wohnfläche möglich. Eine Einschränkung in Bezug auf die Nutzung als Wohnhaus ist damit durch die Reduzierung der Dachneigung nicht gegeben (z.B. auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4010/14 und 4010/15).

Die im Gebiet vorhandene Bestandsbebauung (Fl.Nrn. 4010/13 und 4010/20, In den Furchäckern 14 und 16) bleibt als Bestand unangetastet. Hier sind Satteldächer mit Neigungen etwa zwischen 33° und 40° vorhanden. Die maximale Firsthöhe beträgt hier ca. 11 m, die maximale Wandhöhe ca. 6 m.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in Art. 6 Abs. 7 BayBO die Möglichkeit eröffnet, von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 abweichende Festsetzungen zu treffen (sog. Experimentierklausel). Von dieser Möglichkeit wird im Hinblick auf die zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen für den Änderungsbereich Gebrauch gemacht.

Hierzu ist zunächst grundsätzlich zu sagen, dass diese Festsetzung nach Art. 81 Abs. 2 BayBO erlassen wird, also nicht als eigene Satzung, sondern als Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach Art 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO können von Art. 6 abweichende Maße der Abstandflächentiefe festgesetzt werden, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Hier trifft zu, dass die Anwendung der Experimentierklausel zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Gewährleistung der ausreichenden Belichtung und des Brandschutzes ist durch die entsprechenden Festsetzungen in der Legende gesichert (Nachweis der ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren sowie Einhaltung des Brandschutzes nach der BayBO).

Die Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt 1 H, mindestens 3 m, bzw. bei Gewerbegebieten 0,25 H, mindestens 3 m.

Durch Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 wird nun bestimmt, dass die Tiefe der Abstandfläche für den Mischgebietsbereich 0,4 H und für den Gewerbegebietsbereich 0,2 H beträgt, jeweils aber mindestens 3 m. Art. 6 Abs. 6 regelt die Privilegierung bei Außenwänden von mehr als 16 m. Diese entfällt durch die Anwendung der Experimentierklausel.

In der Begründung zum Gesetzesentwurf wird die Verringerung der Abstandsflächentiefe durch die Experimentierklausel damit gerechtfertigt, dass mit den verkürzten Abstandsflächentiefen ein sicherheitsrechtlicher Mindestabstand erreicht wird, der auch in Ansehung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sicherstellt. Daher muss auf die grundsätzliche Zulässigkeit der Verringerung nicht mehr vertiefend eingegangen werden. Durch die Festsetzung „Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung muss im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachgewiesen werden.“ wird eine zusätzliche Absicherung in die Legende aufgenommen.

Art. 6 Abs. 4 Sätze 1 und 3 und 4 BayBO legen die Anrechenbarkeit von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70° (Höhe voll anrechenbar) und Dächern mit einer Neigung von mehr als 45° (Höhe zu einem Drittel anrechenbar) fest.

Durch Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO wird nun bestimmt, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° zu einem Drittel, die Höhe bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird.

Da in den Festsetzungen nur Dächer mit einer Neigung von 0-10° zugelassen sind, wird also die sich dadurch ergebende Höhe zu einem Drittel hinzugerechnet. Höhere Neigungen sind nicht zugelassen, sodass die zweite Alternative mit einer Vollanrechnung nicht zutrifft. Es muss jedoch bei der Anwendung der Experimentierklausel der gesamte Wortlaut des Abs. 7 in die Festsetzungen übernommen werden. Eine Auswahlmöglichkeit besteht hier nicht. Bisher war die Wandhöhe der zulässigen Dächer (bis 38°) nicht hinzuzurechnen. Ein gravierender Nachteil ergibt sich dadurch aber nicht, da sich bei einer Neigung von max. 10° keine allzu große Höhe der Dächer ergeben dürfte.

Die Beschränkung auf drei Wohneinheiten je Baugrundstück im Mischgebiet wird aufgehoben, da es sich abzeichnet, dass größere Baugrundstücke entstehen und bei einer Beschränkung gegebenenfalls die Gefahr bestünde, dass die nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderliche Mischung der Nutzungen nicht erreicht werden kann.

6. Erschließung

Die Erschließung des Bereiches wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen.

7. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB))

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich; ebenso ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig (sh. auch Ausführungen unter Punkt 8.).

Kartierte Biotop- oder FFH- oder SPA-Gebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bauleitplanverfahren ist nicht notwendig, da nur textliche Festsetzungen geändert werden.

8. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen. Der zuständige Bauausschuss beschließt in seiner Sitzung vom 26.02.18 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bereich des festgesetzten gegliederten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1 entlang der Bahnlinie im bereits erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken insgesamt ca. 14.885 m²: GRZ 0,8 im GEA, Fl.Nr. 4010/7 mit 3156 m² x 0,8 = 2.524,80 m² / GRZ im MI 0,6, Fl.Nrn. 4010/10 mit 17.099 m² + 4010/15 mit 750 m² + 4010/14 mit 750 m² + 4010/13 mit 1000 m² + 4010/20 mit 1000 m², gesamt 20.599 m² x 0,6 = 12.359,40 m², also gesamt 14.884,20 m²).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich den Erhaltungszielen und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes -FFH/SPA-Flächen- (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB werden die Auslegungsunterlagen und die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Miltenberg bereitgestellt.

Der Entwurf der Änderungslegende mit Planteil und Begründung liegt in der Zeit vom 22.06.18 mit 23.07.18 öffentlich aus. Eine längere Auslegungsfrist ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da insbesondere keine Feiertage oder Ferien in diese Zeit fallen. Auf die Auslegung und auf die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 12.06.18 durch Aushang an der Amtstafel am 14.06.18 und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Miltenberg ab 14.06.18 hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.18 zur Stellungnahme bis 23.07.18 aufgefordert.

Beteiligt wurden dabei folgende Stellen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, AZV Main-Mud, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Bayer. Bauernverband, Würzburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München, Deutsche Bahn AG, München, Eisenbahnbundesamt Nürnberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Gesundheitsamt, Naturschutz, Immissionsschutz und Kreisbrandinspektion/ Brandschutzdienststelle, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg, PLEdoc GmbH (Ferngas Nordbayern), Essen, Regionaler Planungsverband Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung, VG Kleinheubach.

Die zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 30.07.18 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

Schreiben Privateigentümer vom 04.07.18 (wörtlich wiedergegeben):

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Furchäcker Auslegung vom 22.06.-23.07.18, als unmittelbarer Grundstücksnachbarn rechts der Bahnlinie Miltenberg-Amorbach, mit Fl.Nrn. 4248, 4191, 4179, 4191, 4007/2 Gem. Miltenberg.

1)

Um Wiederholungen zu vermeiden, machen wir hiermit, alle unsere Einsprüche vom 10.06., 09.09., 09.+15.10., 26.11.2013 zum Gegenstand dieses Einspruchs, und fügen hinzu:

a) entgegen der Zusage des ehem. 1. Bgm. Vogel (Reg.Dir. am LRA Mil.) dass der ca. 20 m breite Grüngürtel mit ca. 100 Jahr alter Eichen- Wildkirschen etc. Baumbestand, weder verkauft, gerodet, noch bebaut werden darf, und unter Bestandsschutz steht, hat die Stadt mE. 2017 diesen an die Anlieger verkauft, die diesen gerodet im Frühjahr 2018 haben, den Mutterboden abgetragen, und aufgeschottert haben, mE. für eine spätere Bebauung vorbereitet. Beweis: Augenschein der vollendeten Tatsachen vor Ort.

2)

Vermutlich, um bei Genehmigungsbehörden, diesen Bebauungsplan abgesegnet zu bekommen, wurde mE. vorsätzlich totgeschwiegen dass wir:

a) quasi der einzige Grundstücksnachbar, ausgenommen der Bahnlinie Miltenberg-Amorbach sind, insbesondere aber:

b) wir vor Ort seit über 150 Jahre, eine Baumschule und einen landw. Öko-Vollerwerbsbetrieb mit Freiland Mutterkuh Haltung bewirtschaften, nur:

c) im Gegensatz zu Fledermäuse, Feldhamster, Rotmilane etc. etc. offensichtlich keinen Bestandsschutz erhalten, warum nicht ?????

3)

Diese mE. bewußt vorsätzliche Ausblendung, hat für uns fatale schwerwiegende vorraussehbare Existenzgefahr Folgen früher oder später, was landauf landab bekannt ist, deshalb wurde mE. keine:

a) kein Bestandsschutz Gutachten von öbv. Fachgutachter erstellt, oder ein Verträglichkeitgutachten warum ?????

b) woher sollen wir wissen, was wie geplant ist, um einen Einspruch erfolgreich begründen zu können???? um Existenzgefahren abzuwenden????

4)

Das mE. scheinheilige totschlag Argument „zwecks Gelände-Verschwendung dürfen bis zur Grenze Beton - Blech Bauten von 10, 20, 30 und mehr gebaute Meter erstellt werden“ ohne Rücksicht auf:

a) Nachbarschaft, Natur & Umweltschutz, Schall, Lärm oder Tierschutz, Flora Fauna und Landschaftsbild etc. etc. ist mE. nicht nachvollziehbar und:

b) verstößt mE. gegen die Grundrechte, sowie unzählige Gesetze & Demokratie und erwarte, dass dieser Bebauungsplan verworfen wird, aufgrund Verschleierung, Ausblendung rechtlicher Fakten etc. etc. mehr.

Abwägungsentscheidung:

Die angegebenen Schreiben aus dem Jahr 2013 beziehen sich auf die Änderung des Bebauungsplanes „Furchäcker“, die am 21.11.13 rechtskräftig wurde. Alle Schreiben wurden beantwortet und im zuständigen Bauausschuss abgewogen.

Betroffen ist aktuell jedoch der anschließende Bebauungsplan „Furchäcker II“, nicht der Bebauungsplan „Furchäcker“.

Im aktuellen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Furchäcker II“ werden keine neuen Baurechte geschaffen, es wird lediglich u.a. die Geschossanzahl erhöht. Der Bebauungsplan ist seit 01.06.2001 rechtskräftig, der Änderungsplan hierzu seit 19.05.2009. Grundsätzliche Fragen zum Bebauungsplan müssen daher nicht mehr erörtert werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mit Schreiben vom 12.07.18 mitgeteilt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine anderen landwirtschaftlichen Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt werden und daher keinerlei Einwände gegen die Planung erhoben werden. Der Bayer. Bauernverband hat sich im Verfahren nicht geäußert.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 09.07.18:

Sachverhalt

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ wurde im Jahr 2013 abgeschlossen. Nun soll ein großer Teilbereich entlang der Bahnlinie westlich der Erschließungsstraße „In den Furchäckern“ bebaut werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Bezug auf die Beschränkung der Wohneinheit pro Baugrundstück, der Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zu den Abstandsflächen sind nicht mehr zeitgemäß und widersprechen der konkreten Anfrage eines Bauwilligen. Daher sollen die textlichen Festsetzungen für den Bereich des gegliederten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1 (MI 1) überarbeitet werden.

Der zuständige Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2018 den Beschluss zur Änderung der textlichen Festsetzungen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gegen die Änderungen der textlichen Festsetzungen im MI 1 (zur Anpassung an die vorgestellte Planung auf dem nördlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 4010/10) bestehen aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Reduzierung der zulässigen Dachneigung auf 0°-10° der inzwischen zusätzlich vorgestellten Planung für den südlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 4010/10 widerspricht, da hier in Teilbereichen eine steilere Dachneigung vorgesehen ist. Denkbar wäre eine Abstufung der Festsetzung mittels Perlenschnur, die z.B. dann größere Dachneigungen zulässt, wenn gleichzeitig nicht mehr als zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Abwägungsentscheidung:

Da die angesprochene Planung nicht mehr aktuell ist, ist eine Änderung des Planes nicht erforderlich.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Eine wesentliche Änderung im Bezug zur ursprünglichen Festsetzung stellt aus naturschutzfachlicher Sicht die Erweiterung der Bauhöhe von ehemals 7 m auf nun 15 m dar. Durch den Bau von Gebäuden mit bis zu 15 m Höhe ist von einer Verschärfung der Landschaftsbildbeeinträchtigung auszugehen. Durch den Erhalt und die Pflege der

Bahndambegrünung (Eigentum DB), der Eingrünung des 3 m Streifens davor (Grünfestsetzung im Bebauungsplan), kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes größtenteils kompensiert werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Furchäcker II“ getroffene Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche in Wensdorf ist mit entsprechender Flurnummer, Lagebezeichnung, Maßnahmenbeschreibung und Flurkartenauszug zu überarbeiten. Ein Verweis auf die Begründung alleine reicht aufgrund der zwischenzeitlichen Novellierung des BauGB nicht mehr aus. Ebenso ist der Übertrag dieser Daten in das Ökoflächenkataster vorzunehmen (Anlage Ausgleichsfläche). Dies ist bei künftigen Überarbeitungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aus naturschutzrechtlicher Sicht unter folgenden Auflagen zugestimmt:

1. In der textlichen Festsetzung (Planteil) ist die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche mit Flurnummer und Maßnahmenbeschreibung einzutragen. Neben dem Textteil ist ein Planausschnitt (Flurkartenauszug) mit genauer Abgrenzung der Ausgleichsfläche darzustellen.

2. Der überarbeitete Bebauungsplan ist der Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster zuzuordnen bzw. anzuhängen.

Abwägungsentscheidung:

Die Ausführungen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden zur Kenntnis genommen. Da ausgeführt wird, dass diese Beeinträchtigung durch die Bahndambegrünung und die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden kann, wird keine Änderung des Planentwurfes notwendig.

Zu den Ausführungen zur Ausgleichsfläche ist zu sagen, dass für das Änderungsverfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet werden. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, nicht erforderlich. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist seit 01.06.01 rechtskräftig, der Änderungsplan seit 19.05.09. Die Ausgleichsregelung ist in diesen Fassungen unter Beteiligung des Landratsamtes abschließend geklärt.

Das Ökokonto in Wensdorf wurde dem LfU am 28.06.11 gemeldet. Die Abbuchung für den Bebauungsplan „Furchäcker II“ mit 10.000 m² wurde dem LfU am 18.09.15 gemeldet.

Daher ist im aktuellen Änderungsverfahren keine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mehr erforderlich. Eine Änderung des Planes wird diesbezüglich nicht erfolgen, zumal der Änderungsbereich nicht den gesamten Bebauungsplan umfasst.

Mit dem Landratsamt wurde als Kompromiss vereinbart, dass in absehbarer Zeit eine Berichtigung der Legende des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Zuordnungsfestsetzung erfolgt. Ein entsprechender Beschluss soll auf Bitte des Landratsamtes gefasst werden.

C) Immissions- und Bodenschutz

Bodenschutz: Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.Nrn. 4010/7, 4010/10, 4010/13, 4010/14, 4010/15 und 4010/20) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Ggfs. muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Furchäcker II“ keine Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Immissionsschutz verwiesen.

Immissionsschutz: Westlich und Nordwestlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Bahnlinie Miltenberg – Schneeberg.

Von der Bahnlinie verursachte Erschütterungen

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, Bl. 2 und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen oder der Erteilung von Einzelbauvorhaben sollten daher ggf. entsprechende Gutachten (Erschütterungsmessung mit Messgeräten nach der Norm DIN 45669, Teil 1 und dem Messverfahren gemäß den Normen DIN 45669, Teil 2/3 bzw. in der Neu-fassung Teil 2 - Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und Teil 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls) erstellt werden.

Von der Bahnlinie verursachte Schallimmissionen

Seit der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ durchgeführten Berechnung der durch die Bahnlinie in dem Bebauungsplangebiet verursachten Schallimmissionen im Jahr 2000, hat sich der Zugverkehr geändert. Inzwischen verkehren laut aktuellem Fahrplan zumindest zwei Reisezüge während der Nachtzeit auf der genannten Strecke.

Aufgrund der Nähe der an der Bahnlinie gelegenen Baugrenzen (kürzeste Entfernung Bahnlinie-Baugrenze: ca. 16 m) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet und auch für ein Gewerbegebiet nicht auszuschließen.

Für die Ermittlung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sollte eine Berechnung der an den Baugrenzen zu erwartenden Schallimmissionen mit den aktuellen Zugzahlen durchgeführt werden.

Ansonsten bestehen gegen die geplanten Änderungen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine nennenswerten Bedenken.

Abwägungsentscheidung:

Eine Änderung des Planentwurfes wird nicht erfolgen. Hinweise zur Bahnlinie sind in der Legende des ursprünglichen Bebauungsplanes enthalten. Die Baurechte rücken durch den Änderungsplan nicht näher an die Bahn heran, allerdings wird die Anzahl

der Geschosse erhöht. Die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen mit den aktuellen Zugzahlen muss - wie dies bisher auch erforderlich gewesen wäre - im konkreten Bauantragsverfahren durch den Bauherren erfolgen.

Wie bereits in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan ausgeführt und abgewogen, wird die Vorlage eines Erschütterungs-Messgutachtens im Stadium des Bauleitplanverfahrens 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 Belange 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.

Es werden keine Anhaltspunkte gesehen, die eine Bebauung innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen unmöglich machen würden. Die Baurechte rücken durch den Änderungsplan nicht näher an die Bahn heran, es wird lediglich die Anzahl der Geschosse erhöht. 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 Baugebietes wird deshalb durch den im rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltenen 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 Hinweis in der rechtskräftigen Planlegende ausdrücklich angesprochen wird als auch – wegen der Nähe zu den Bahnanlagen – selbst ohne diesen Hinweis ohne Schwierigkeiten erkennbar ist. 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.

D) Brandschutz

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute für einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig. Die Löschwasserversorgung muss innerhalb des Baugebietes in maximal 300 Meter Entfernung zu den Objekten sichergestellt sein.

Für die viergeschossige Bebauung ist, bei Sicherstellung des 2. Rettungsweges, durch die Feuerwehr eine Drehleiter notwendig. Es sind entsprechende Aufstellflächen notwendig, das Merkblatt der Obersten Baubehörde „Aufstellflächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten.

Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von 2.400 Litern über einen Zeitraum von mindestens 2 Std. notwendig. Wird das Baufenster komplett bebaut, ist eine Umfahrung für die Feuerwehr notwendig. Die Löschwasserversorgung muss in maximal 300 Meter Entfernung vom Objekt sichergestellt sein.

Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich hier um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, an dessen grundsätzlicher Ausweisung der Baugebiete und Baurechte keine Änderungen erfolgt. Daher werden keine neuen Hinweise oder Festsetzungen zur Löschwasserversorgung eingetragen.

Für den Bereich Furchäcker sind 1.600 Liter / min für die Dauer von zwei Stunden für die Löschwasserversorgung sichergestellt. Sollten sich im konkreten Bauantragsverfahren darüber hinausgehende Anforderungen ergeben, werden diese in diesem Verfahren abgehandelt.

Die Anmerkungen zum Rettungsweg und der Umfahrung sind keine Angelegenheit der Bauleitplanung sondern werden im konkreten Bauantragsverfahren geprüft.

E) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Unterlagen geprüft. Aus Sicht des Gesundheitsamtes werden keine Belange berührt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 23.07.18

Gegen die Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherheit gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Ab Baubeginn der Maßnahme ist das Grundstück zur Bahnseite hin mit einer dauerhaften Einfriedung gegen die Gefahren für und aus dem Eisenbahnbetrieb zu sichern, um ein ungehindertes Betreten der Bahnanlagen zu verhindern. Die Kosten trägt der Antragsteller. Das Grundstück ist, sofern noch nicht vorhanden, mit einem festen Zaun (mind. 1,20 m Höhe) ohne Durchgangsöffnung zur Gleisseite abzugrenzen. Der Eigentümer ist für die Erstellung und Unterhaltung zuständig.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so

vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Karlsruhe, erhältlich.

Das Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Abwägungsentscheidung:

Eine Änderung des Planentwurfes wird nicht erfolgen. Hinweise zur Bahnlinie sind in der Legende des ursprünglichen Bebauungsplanes enthalten. Die Baurechte rücken durch den Änderungsplan nicht näher an die Bahn heran, es wird lediglich u.a. die Anzahl der Geschosse erhöht.

Im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens wird die Deutsche Bahn sicherlich Auflagen formulieren. Außerdem wird die Stadt den Bauantragsstellern die Hinweise der Bahn weitergeben.

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes wird verwiesen (sh. oben).

Das Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg wurde am Verfahren beteiligt (sh. nachfolgendes Schreiben).

Eisenbahnbundesamt Nürnberg, Schreiben vom 18.07.18

Gegen die Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1 entlang der Bahnlinie im bereits erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Miltenberg bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass der Eisenbahnbetrieb auf der westlich daran vorbeiführenden Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg durch die geplanten Baumaßnahmen oder auch sonstige Nutzungen, sowie auch durch mögliche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird.

Ergänzend sei jedoch noch darauf hingewiesen, dass der Ersteller dieses Bebauungsplanes bzw. die späteren Nutzer die aus dem Bahnbetrieb der eben angesprochenen Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Straub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München.

Abwägungsentscheidung:

Eine Änderung des Planentwurfes wird nicht erfolgen. Hinweise zur Bahnlinie sind in der Legende des ursprünglichen Bebauungsplanes enthalten. Die Baurechte rücken durch den Änderungsplan nicht näher an die Bahn heran, es wird lediglich u.a. die Anzahl der Geschosse erhöht.

Im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens wird die Deutsche Bahn sicherlich Auflagen formulieren. Außerdem wird die Stadt den Bauantragsstellern die Hinweise der Bahn weitergeben.

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes wird verwiesen (sh. oben).

Die Koordinierungsstelle der DB AG wurde am Verfahren beteiligt (sh. Schreiben oben).

Keine Einwendungen erhoben haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Klingenberg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, IHK Aschaffenburg, PLEdoc GmbH (Ferngas Netzgesellschaft mbH) Essen, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Handwerkskammer für Unterfranken Würzburg, AZV Main-Mud, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken Würzburg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain Aschaffenburg, Gemeinde Rüdenu (VG Kleinheubach) Markt Kleinheubach (VG Kleinheubach).

Keine Stellungnahme abgegeben haben: Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiete Beitragsrecht, Entwässerung und Ordnungsamt.

Der Bauausschuss hat den Änderungsplan in der Fassung vom 26.02.18 in der Sitzung am 30.07.18 als Satzung beschlossen.

Die zur Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden beantwortet. Die Begründung wurde entsprechend der Beschlusslage vom 30.07.18 ergänzt.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am 09.08.18 in Kraft treten.

Stadt Miltenberg, 12.06.2018, ergänzt am 08.08.2018


D e m e l, 1. Bürgermeister